

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

**פרוטוקול מספר 09-0012
י"א סיון התשס"ט 03/06/2009 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
פאר ויסנר
אסף זמיר
מיטל להבי
נתן וולוך
שמואל מזרחי
ארנון גלעדי
שמואל גפן
הרב שלמה זעפראני
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל

מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אד'
ריטה דלל, אינג'
אלי לוי
נחמה עמירב
אילן רוזנבלום, עו"ד
פיליפ שפושניק
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל אגף נכסי העירייה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מרכז ועדת ב"ע ועוזר מ"מ. ראש העירייה
מנהל היחידה למניעת דלקות
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

משקיפים אביגדור פרויד
עמי אמזלג

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
מ.מ.י

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

**פרוטוקול מספר 09-0012
י"א סיון התשס"ט 03/06/2009 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

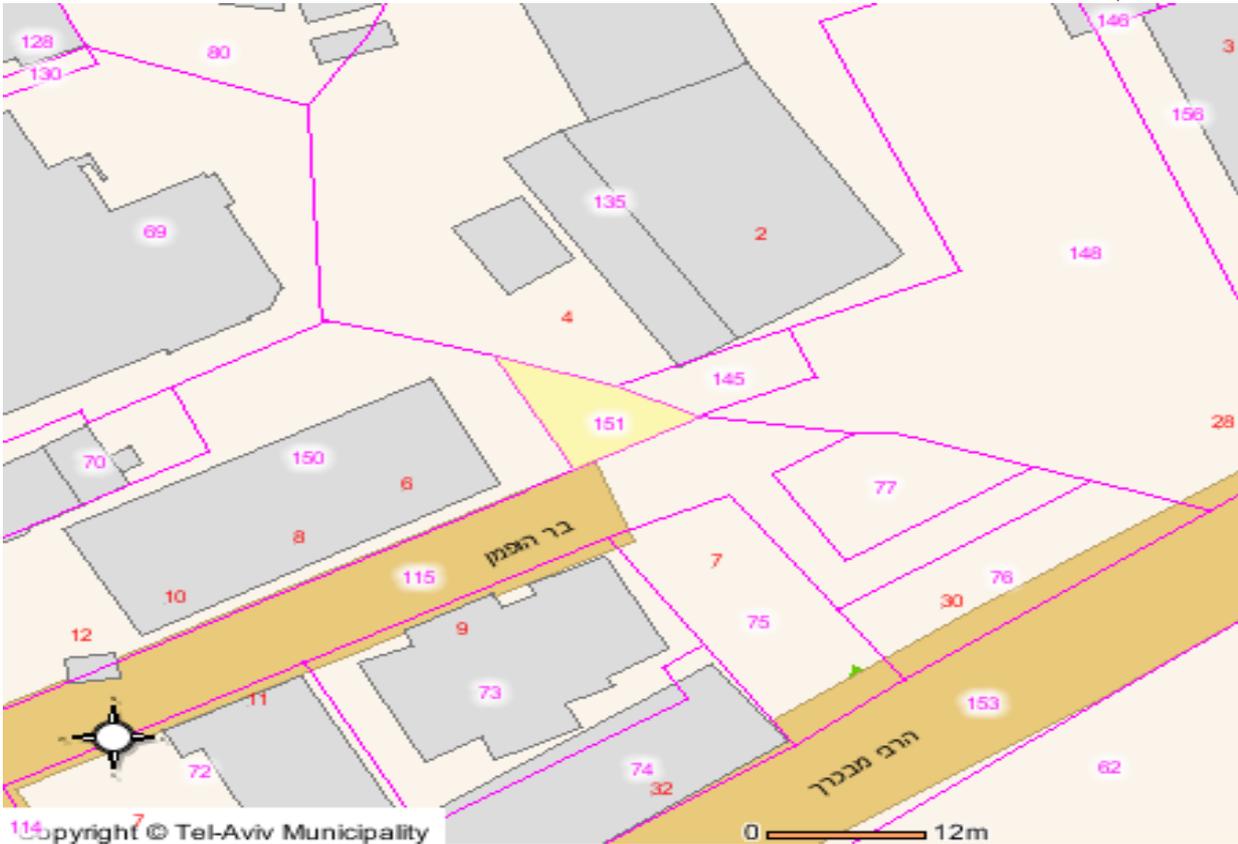
תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 09-0008 מיום 22/04/2009		
אישור פרוטוקול 09-0009 מיום 06/05/2009		
חלקה 151 בגוש 7016 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
3260- עיר שמש 27 דיון בפציניים	3	2.
תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה דיון בהפקדה	9	3.
מתחם בן יוסף (4) דיווח לועדה על החלטת הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית שינוי בינוי להרחבות דיון רח' אבא אחימאיר 4 - 14, בשכ' רמת אביב ג' דיון בהפקדה	12	4.
מתחם לבונטין דיון בהפקדה (2) - דיון נוסף לבקשת היזם לשינוי התמהיל ליחידות הדיוור בית רסיטל - תכנית עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15	5.
תכנית עיצוב לבבלי דקל 1770א' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18	6.
בקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 רח' הירקון 64 דיון באיחוד וחלוקה - דיון בהתנגדויות	22	7.
28	28	8.
41	41	9.
חלוקה למגרשי בניה בגוש 6615 חלקה 11 דיון בחלוקה - דיון בהתנגדויות (לאחר פרסום)	45	10.
חירותנו 11 - הגדרת מגרש משני דיון בהתנגדויות לאישור מגרש	48	11.
איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב. דיון בהתנגדויות	50	12.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.



מיקום: סמוך לרח' בר הופמן, המושבה האמריקאית

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח ריק ופנוי	שטח ציבורי פתוח	71.00	71.00	מדינת ישראל	151	7016

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:

תב"ע 2498 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4832 מיום 14/12/1999 ה טבת התש"ס

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 151 בגוש 7016 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י חגית אנטמן)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

בישיבתה מספר 0012-09ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע את חלקה 151 בגוש 7016 לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי ונתן וולך.

התוכן	מס' החלטה 03/06/2009
- 3260 - עיר שמש 27	2 - 0012-09
דיון בפיצויים	

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מר דוד אנזנברג ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 16/03/2009 ובתאריך 22/04/2009 הוגשו בפני הועדה המקומית 5 בקשות לתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תוכנית 3260 – צומת הפיל שאושרה ביום 25/07/2006

פרטי הנכס:

חלקה מס' 112 בשטח קרקע רשום של 889 מ"ר. הבנין בו ממוקמות הדירות נשוא התביעה הינו בנין ותיק בן 2 קומות (בחלקו 3 בקטע בו בוצעה הרחבת דירות) מעל קומת מרתף, אשר נבנה בשנות ה-50. הבנין בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים. חזיתו המזרחית פונה לצומת, למסעדות מצליחות ופעילות ולמגרש החניה שלהן הצמוד לבנין הנדון. הגישה לבנין קשה ומסובכת.



צילום הנכס נשוא

**תרשים סביבה:
התביעה:**

שגיאה!



פרטי התובעים והסכום לפיצוי:

התביעות הוגשו באמצעות עו"ד דוד מנור בשם התובעים ובצירוף חו"ד השמאי כהן אלי. לא הוצג ייפוי כוח של התובעים לעו"ד מנור (כתובתו: הא' באייר 16, ת"א).

ברוך עובדיה- 5293271 וברוך חנה – ת.ז. 5348619

תת חלקה 1 – דירה בקומת קרקע בצד הדרום מערבי של הבנין.
שטח רשום של 90.97 מ"ר עם הצמדה של 209.79 מ"ר בקומת הקרקע (עפ"י נסח טאבו).
סכום הפיצוי הנדרש : \$48,000 ליום 25/07/2006

ביטון ציון – ת.ז. 023576200 וביטון חנה – ת.ז. 023607542

תת חלקה 2 – דירה בקומת קרקע בצד הצפוני מערבי של הבנין.
שטח רשום של 72.11 מ"ר עם הצמדה של 117.10 מ"ר בקומת הקרקע + מחסן בשטח 5.80 מ"ר (עפ"י נסח טאבו).
סכום הפיצוי הנדרש : \$48,000 ליום 25/07/2006

דורית זוהר (בעלות ע"ש עמוס כחלון בע"מ מיום 05/10/2008)

תת חלקה 3 – דירה בקומת קרקע בצד הצפוני מזרחי של הבנין.
שטח רשום של 102.28 מ"ר עם הצמדה של 77.38 מ"ר בקומת הקרקע (עפ"י נסח טאבו).
סכום הפיצוי הנדרש : \$44,000 ליום 25/07/2006

שמע אברהם – ת.ז. 5192909 ושמע אורה – ת.ז. 5425713

תת חלקה 4 – דירה בקומת א' בצד הדרום מערבי של הבנין.
שטח רשום של 92.03 מ"ר עם הצמדה של מחסן בשטח 12.34 מ"ר וגג בשטח 92.03 מ"ר (עפ"י נסח טאבו).
סכום הפיצוי הנדרש : \$44,000 ליום 25/07/2006

כחלון שמעון – ת.ז. 5389416 וכחלון חיה ת.ז. 5564619

תת חלקה 6 – דירה בקומת א' בצד הצפוני מזרחי של הבנין.
שטח רשום של 106.13 מ"ר עם הצמדה של מחסן בשטח 4.76 מ"ר וגג בשטח 106.13 מ"ר (עפ"י נסח טאבו).
סכום הפיצוי הנדרש : \$42,000 ליום 25/07/2006

עפ"י הערכת שמאי התובע, מר כהן אלי, סך הפגיעה (כפי שנטען) ל-5 הדירות הינה \$226,000 ליום 25 יולי 2006, דהיינו 1,036,468 ₪ "לפני ריבית והצמדה".

טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר אלי כהן:

"עפ"י תוכנית מתאר 3260 חלקה מס' 111 הנכללת בתוכנית גובלת בנכס נשוא התביעה. הנכס נשוא התביעה גובל עם התוכנית.

ערב התוכנית ה"פוגעת" המרחק מקצה הדרך לנכס שבנדון היה כ-16 מ'. עפ"י התוכנית ה"פוגעת" המרחק של קצה הדרך לנכס שבנדון יהיה כ-9 מ'. הנזק בגין התקרבות הכביש נובע מנזק ישיר הגורם לירידת ערך המקרקעין שבנדון בגין המטרדים הפוטנציאליים שיגרמו לדירה כולל מטרדי רעש וזיהום אוויר".

תכנית מתאר מפורטת מס' 3260 - "צומת הפיל" (מצב חדש)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25 יולי 2006.

מסמכי התכנית: תקנון, תשריט, נספח מיגון אקוסטי עקרוני מנחה, נספח נוף עקרוני, נספח מנחה חתך לאורך כביש 801 ונספח תנועה מנחה.

מטרות התכנית:

- בין היתר, שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל" ע"י:
- שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת ובסביבתה.
 - שינוי יעודי קרקע לדרך.
 - קביעת הוראות לביצוע הדרך מבלי לפגוע באפשרויות הביצוע של רכבת קלה עפ"י תמ"א 23א', והגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול בגובה שלא יעלה על 1.4 מ' מעל פני הקרקע הקיימים.
 - קביעת הוראות לצמצום המפגעים הסביבתיים ואמצעי המיגון הנדרשים.

רוחב הדרך:

רוחב הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218), אשר ממוקם צפון מערבית ובסמוך לחלקה מס' 114, מתוכנן להיות 42 מ' (במצב קודם היה 30 מ'). רוחב הדרך בקטע הדרומי נותר 38 מ'. רוחב רחוב בני אפרים (כביש מס' 801) נותר 32 מ'. הרחבת הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218) מתוכננת מצדו הדרום מזרחי. התכנית משנה חלק משטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" אשר חצץ בין החלקה לדרך, עליו היתה מתוכננת סוללת מיגון עפ"י תכנית 2516, לדרך חדשה.

מניעת מטרדי רעש:

התכנית כוללת מערך מיגון אקוסטי. המיגון האקוסטי יתוכנן כך שמפלסי הרעש הנובעים מהדרך, בתחזית לשנת 2020, לא יעלו, בין היתר, על הקריטריונים הבאים:

- א. מעל dBA ביחידות Leq באזורי מגורים הגובלים בתכנית, במרחק 1 מ' מחזית המבנה.
- ב. מעל מפלס הרעש הקיים באזורי המגורים אם המפלס גבוה מ- 67 dBA.
- ג. ביצוע המיגון האקוסטי ע"י חברת נתיבי איילון, יחול על מבנים קיימים ומבנים מתוכננים עפ"י תכניות שאושרו למתן תוקף לפני הפקדת תכנית זו.

במידה ולא ניתן יהיה להשיג קריטריונים אלו יהיו בעלי הדירות במגרשים גובלים זכאים, בכפוף להסכמתם, לטיפול ע"י מיגון זירתי משלים בהתאם להמלצת הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מדרכים (1999/2).

בתום 6 חודשים ממועד פתיחת הכביש לתנועה במתכונתו הסופית, יבוצעו מדידות מפלסי הרעש, ע"י חברת נתיבי איילון, על מנת לוודא השגת הקריטריונים. במידה ומפלסי הרעש שיימדדו יעלו על הקריטריונים האמורים, תבצע חברת נתיבי איילון תיקונים ושיפורים למיגונים האקוסטיים עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

מיסעת הרכב תצופה באספלט שקט עפ"י המסומן בנספח המיגון האקוסטי העקרוני. היזם ידאג לתחזוקה שוטפת של המיגונים האקוסטיים הציבוריים והאספלט השקט ברצועת הדרך.

צמצום זיהום אויר:

יעשה שימוש מירבי ככל האפשר, בשתילת עצים צפופי עלים בין הכביש לבין שימושי קרקע אחרים.

רכבת קלה:

לאורך רחובות משה סנה ובני אפרים נותר תוואי הרכבת הקלה, כפי שסומן בתמ"א 23א'. ביצוע מסילת הרכבת הקלה יהיה עפ"י הוראות תמ"א 23א'.

נספח נוף עקרוני:

עפ"י הנספח האמור מתוכנן קיר אקוסטי בגובה שבין 4-5 מ' בין החלקות בקטע הדרך הרלוונטי לבין הדרך.

הוראות אחרות:

- סימון הגשרים להולכי רגל בתשריט ובנספח התנועה הינו עקרוני. מיקומם הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר בניה ב"תחום לגשר מוצע".
- נגישויות למגרשים הגובלים בדרך משה סנה ודרך קרית שאול שהיו קיימות ערב הפקדת התכנית לא יבוטלו. תכנון המיגון האקוסטי בקטעים אלה של הדרך יאפשר נגישות כלי רכב למגרשים הגובלים באמצעות פתחים בקיר האקוסטי.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע מוערך כ- 20 שנים.

חוות דעת שמאי הועדה מר דוד אנזנברג:התייחסות לטענות התביעה:

להלן התייחסות לתביעת הפיצויים, לרבות חוות דעתו של שמאי התובעים, כהן אלי:

נטען כי בתכנית החדשה חלקה 111 יעודה משתנה משצ"פ לדרך. השמאי טוען כי התקרבות הכביש, כמתואר, גורמת לירידת ערך הנכס נשוא התביעה, זאת בגין מטרדים דוגמת מטרדי רעש וזיהום אויר.

מדידה גרפית מתשריט התכנית (וגם לפי טיעוני שמאי התובעים) מלמדת כי המרחק, במצב הקודם, בין קצה הדרך לבנין הינו 16 מ' ואילו במצב החדש המרחק בין קצה הדרך לבנין הינו 9 מ'.

יתרה מכך, שמאי התובעים מתעלם מן העובדה כי במצב החדש ינתנו פתרונות אקוסטיים, בין היתר, בשטח שבין הדרך לנכס. הכביש בקטע הרלוונטי אף יונמד, יעשה שימוש באספלט שקט וכדומה. כמו כן, שמאי התובעים לא מציין את מגרש החניה של קומפלקס המסעדות הצמוד לחלקה 112, על כל המשתמע מכך.

שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה לפני ואחרי אישור התכנית. יתרה מכך, השמאי אינו מציג נתונים המלמדים על עליה במפלסי רעש וזיהום לאחר אישור התכנית.

תכנית 3260 לא שינתה את המצב הקיים, באשר הוא נוגע לשווי דירות התובעים. הדירות ממוקמות מאז ומתמיד בסמיכות רבה לעורק תנועה המקשר בין מספר ערים ומהווה את כביש הגישה אליהן (3 נתיבי נסיעה לכל אחד מהכיוונים). הדירות ממוקמות בסמיכות רבה לצומת סואן.

מטרת תכנית 3260 הינה שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה בצומת. התכנית מתאימה את מערך הכבישים בצומת הסואן לנפח התנועה הקיים בו ממילא ואשר אף עתיד לגדול לאור פיתוחה של שכונת נווה גן הסמוכה. שכונת נווה גן עתידה לאכלס מאות יחידות דיור חדשות, אשר יעמיסו על מערך הכבישים הקיים באזור. שיפור מערך הכבישים יפחית את פקקי התנועה ולפיכך את הרעש וזיהום האויר סמוך לצומת. התכנית אף מספקת פתרונות מיגון. בתכנית 2516, אשר אושרה בשנת 1993, כבר נקבע כי בשטח השצ"פ הגובל עם דרך משה סנה תוקם סוללה מוגנת על סמך חוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך.

בפסיקת בית המשפט העליון בענין ברעלי, שעסק בנזקי רעש כתוצאה מאישורו של כביש סואן ליד סביבה שקטה, קבע בית המשפט כי: "כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי מכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכת תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרה שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו". מה גם שהחלקה ממוקמת במצב הקודם על כביש סואן ובסמוך לצומת ולא היתה ממוקמת במקום שקט ופסטורלי מעולם.

הדירות ממוקמות כאמור בסמיכות רבה ל"צומת הפיל" וחשופות לרעש העולה גם מרחוב בני אפרים וגם מרחוב משה סנה צפון. מכאן, שהשוק אדיש למעשה לתוספת רעש, אם בכלל תהיה כזו במצב החדש. שכן לא הוכח כי במצב החדש תהיה תוספת רעש, אדרבא המצב החדש מציע פתרונות מיגון אקוסטי ושיקום הכביש, שלא קיימים במצב הקיים.

לסיכום, אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאי התובעים מגלם תחושה סובייקטיבית שלו ואינו מבוסס על נתוני השוואה של מחירי נכסים לפני ואחרי. לא הוכח כי קיים שוני במחירי הנכסים בסביבה לאחר אישור התכנית. לא הובאו דוגמאות לעסקאות לפני ואחרי אישור התכנית להוכחת הטענה. יתרה מכך, השמאי אינו מציג תחשיב הכולל את שווי הדירות לפני ואחרי אישור התכנית.

להערכתנו, השוק אדיש לחלוטין לאישור התכנית. מדובר בבנין שמוזה שנים רבות יושב בחזית דרך בין עירונית סואנת ואין כל השפעה לשינוי המזערי שמוצע בתכנית ואשר לא הוכח נזק ויש בו אף אלמנטים משביחים.

מסקנות שמאי הועדה מר דוד אנוברג:

לטענת התובעים המטרדים שיצרה תכנית 3260 הינם: העלאת מפלסי הרעש אליהם חשופה הדירה והגדלת זיהום האויר אליו היא חשופה.

תכנית 3260 לא שינתה את העובדה כי הבנין ממוקם בסמוך לצומת סואן ואף לא שינתה את המרחק מן הצומת - 120 מ'. התכנית לא שינתה את העובדה כי החלקה סמוכה כמעט צמודה לדרך המהווה עורק תנועה ראשי (רחוב משה סנה - "דרך הרצליה"). מטרת התכנית שיפור מערך הכבישים והתאמתו לנפח התנועה הקיים בו ממילא. כאמור, במפגש הרחובות משה סנה מתוכנן מגדל משרדים ומגורים בגובה 17 קומות. מעברה השני של הדרך קמה שכונת המגורים "נווה גן" אשר עתידה לאכלס מאות יחידות דיור.

התכנית עתידה להקטין את הפקקים, הרעש וזיהום האויר, הן לאור שיפור תנאי הכביש והן לאור המיגון האקוסטי המתוכנן.

לדעת שמאי הועדה המקומית יש להביא בחשבון את מיקומם היחסי של הבנין ושל הדירות בבנין שלחלק מהן כלל אין חזית לרחוב.

על מנת לטעון כי שינוי במערך דרכים גורם לירידת ערך, יש להוכיח כי אכן נגרם נזק. התובעת בחרה שלא לצרף לתביעתה חוות דעת אקוסטיות וביססה תביעתה על אומדן תלוש ובלתי מנומק.

להערכתנו ואף עלה מעסקות שונות, לא חל שינוי במחירים של דירות בסביבה לאחר אישור התכנית. ומכאן כי לא חלה ירידת ערך בנכס עקב אישור התכנית.

לאחר שבדקתי ובחנתי הנושא ולאור האמור לעיל, הרי שלהערכתי יש לדחות את 5 תביעות הפיצויים שבנדון, שכן תכנית מס' 3260 אינה פוגעת בשווי חמש הדירות שבנדון.

חוות דעת היועמ"ש – עו"ד עמי פזטל:

מהות התביעה: טענות לירידת ערך הדירות הנ"ל (שבבעלות התובעים ה"ה ברוך, ביטון, זוהר, שמע וכחלון) בעקבות אישור תב"ע 3260 ("צומת הפיל") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25.7.06 (להלן - "התכנית").

מטרת התכנית, בתמצית: שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל", בעיקר ע"י שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת וסביבתו, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים ואמצעי מיגון. כן נקבעו הוראות לביצוע הדרך עם הגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול. חלק מחלקה 111 שבצומת, הופך מיעוד שצ"פ – להרחבת דרך.

לדעת התובעים, נגרמת ירידת ערך דירותיהם, בעקבות התכנית, מן הנימוקים העיקריים האלה:

- צמצום השצ"פ בחלקה 111 לצורך הרחבת דרך, מקרב את חלקת הבנין (נשוא התביעה) לדרך, לכדי 9 מ' (במקום 16 מ').
- הגברת "מטרדי הרעש", ו"זיהום אויר".
- התביעות מגובות בחוות דעת שמאית של השמאי אלי כהן.

השמאות מטעם הועדה המקומית, ע"י השמאי מר דוד אנוברג (להלן-"שמאי הועדה") דוחה את תביעות התובעים, והועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות הדעת של "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות. הטעמים העיקריים לדחיית התביעות, כפי שמפורטים בשמאוויותיו של "שמאי הועדה" הם:

- לא חל שינוי מהותי "ממצב קודם" ל"מצב חדש".
- מיקומם של נכסי ודירות התובעים בקרבה רבה מאוד "לצומת הפיל", ממילא חושפת אותם למטרדי הרעש "וזיהום האויר", והתכנית אינה משנה דבר מבחינה זו. מאז ומתמיד סמוכות הדירות התובעות לעורק התנועה הראשי ולצומת הסואן.
- אדרבא: התכנית קובעת מיגונים אקוסטיים, שיקוע דרך, ואספלט שקט, אלמנטים שאף ישביחו את נכסי התובעים.
- שיפור מערך הכבישים בצומת הסואן יפחית היקפי תנועה וממילא יפחית רעש וזיהום אויר.
- רצועת שצ"פ תשאר. המרחק בין קצה הדרך לקצה האגף הדרומי של הבנין הינו 9 מ'. עפ"י התכנית יינתנו פתרונות אקוסטיים שלא היו לפני התכנית.
- שמאי התובעים מתעלם מעובדת קיומם של מגרשי חניה בקומפלקס המסעדות הצמוד לחלקת הבנין נשוא התביעה.
- שמאי התובעים אינו מנמק את טענתו לירידת ערך ואינו מבסס אותה על נתוני השוואה ומחירי שוק. גם אין בשומתו כל ראיה לגבי עליית מפלס רעש. אומדנו מגלם תחושה סובייקטיבית בלבד ואינו מבוסס כלל. אין כל חישוב ו/או ביסוס ו/או הצבעה על מחירי הדירות לפני ואחרי התכנית. כידוע, הפסיקה קובעת (כדוגמא, "פס"ד ברעלי"), כי מי שמתגורר בעיר, קל וחומר, בצמוד לצומת סואן, "צריך לקחת בחשבון בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י מכוניות" ובמיוחד כי "העיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו... וזהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הצבור בעיר חייב לפצות עליו".
- חוסר ראיות לביסוס אומדן שומת התובעים הופך אותה לחסרת משקל משפטי ומעשי ולפי כל הפסיקה יש לדחות שומה זו על הסף ולא להתחשב בה.
- "שמאי הועדה" קובע, בשורה תחתונה, כי לאור המיקום הנדון, שוק הדירות אדיש לחלוטין, "לתכנית", ובוודאי שאין ירידת ערך לדירות התובעות.
- סעיף 200 לחוק התכנון והבניה: לגבי התביעות הנדונות חל, בכל מקרה, סעיף 200 שלפיו גם אם יש ירידת ערך שולית בשווי הנכסים אין היא מחייבת תשלום פיצויים.

בישיבתה מספר 0012-09ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

עפ"י חו"ד היועמ"ש לעירייה עו"ד עמי פזטל וחו"ד שמאי הועדה דוד אנוברג הוחלט לדחות את התביעה לפיצויים על הסף כמפורט לעיל. מיטל להבי נמנעת מההחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולוך.

התוכן	מס' החלטה
תא/3867 - תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה דיון בסעיף 77	03/06/2009 3 - 0012-09

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: אתרי התארגנות לאורך תוואים קיימים ומתוכננים של מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
כתובת: כל שטח העיר.
גושים וחלקות בתכנית: כל שטח העיר.
שטח התכנית: כ-51,400.

מתכנן: עיריית תל-אביב - יפו שדרות בן גוריון 68 תל אביב 64514.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו שדרות בן גוריון 68 תל אביב.

בעלות: עירייה, מינהל מקרקעי ישראל, פרטיים.

מצב השטח בפועל: רוב האתרים המיועדים כאתרי התארגנות ימוקמו בשטחי ציבור או בשטחים בבעלות ציבורית שאינם בנויים כיום. הקמת מבנים יבילים בשטחים מפותחים תותר בתנאי של השבת מצב השטח לקדמותו בתום תקופת עבודות ההקמה.

מדיניות קיימת: עיריית ת"א-יפו, כחלק מחזון העיר והמדיניות התכנונית הקיימת מנסה לקדם מערכת תחבורה מקיימת רב אמצעית ויעילה. מערכת המתע"ן הינה מרכיב מרכזי במערכת התחבורתית ולפיכך מדיניות העירייה הינה לסייע ככל הניתן בהליכי תכנון וביצוע המקדמים את הקמתה של מערכת המתע"ן.

מצב תכנוני קיים: לפי תמ"מ 5/1 ניתן להקים אתרי התארגנות בגבולות התוכנית. תמ"מ 5/1 מאפשר להקים אתרי התארגנות גם בשטחים ציבוריים בכפוף לאישור מה"ע ואף בשטחים פרטיים סמוכים בכפוף הסכמת הבעלים.
 לפי תוכנית 3380 ניתן להקים מבנים יבילים ארעיים לשירות אתרי בניה ופיתוח ציבוריים בהיקף של עד 250 מ"ר לאתר התארגנות, בכל מקום בו יועדו שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים ציבוריים אחרים בבעלות עירונית או ביעוד ציבורי או בשטחים בהם זכות ציבורית מוקנית כלשהי. תותר הקמת מבנה כאמור לעיל לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובאישור מיוחד של הועדה המקומית, ניתן יהיה להאריך תקופה זו בשנה נוספת.

מצב תכנוני מוצע: כדי שאפשר יהיה להקים את הקו האדום של הרכבת הקלה וקווי מתע"ן עתידיים, יש לאפשר שטחי התארגנות משמעותיים כנדרש מהיקף הפרויקט ומורכבותו. בעקר, נדרשת הקמתם של מבנים זמניים בשטח גדול יותר ולתקופה ארוכה יותר מהמותר בתוכנית 3380 כאמור לעיל. על מנת לאפשר זאת וכדי לאפשר מיקום מיטבי של אתרי התארגנות, מוצע להגדיל את היקף השטחים המותרים למבנים זמניים ולמתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקמת קווי מתע"ן עד ל-2,500 מ"ר לאתר התארגנות ולתקופה שלא תעלה על 5 שנים אותה ניתן יהיה להאריך ב-3 שנים נוספות. אתרים אלו יוכלו להיות בכל מקום בשטח העיר הנדרש לצורך השלמת העבודות להקמת המתע"ן ובכלל זה שטחי ציבור ושטחים לתכנון בעתיד, כל זאת בכפוף לאישור מה"ע. אתרי התארגנות בשטחים פרטיים יותרו בכפוף להסכמת הבעלים.
 מה"ע יוכל לקבוע תנאים להקמת המבנים באתרי התארגנות אם לדעתו הדבר נדרש כדי להבטיח איכויות בהיבטים הסביבתי, התנועתי, העיצובי וכל היבט אחר שמטרתו למזער פגיעה אפשרית של אתר ההתארגנות בסביבתו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
2,500	250	מ"ר	
2	2	קומות	גובה
עד 90%	ללא פירוט		תכסית
			מקומות חניה

שיתוף וידוע הציבור בתכנון : התוכנית המוצעת הינה טכנית במהותה ומציעה בניה זמנית בלבד. עם זאת, מספר גורמים מצדיקים שילוב הליכי יידוע ושיתוף בהכנת התוכנית :

(א) התוכנית חלה על שטח העיר ועשויה להשפיע על תושבים רבים.

(ב) אתרי ההתארגנות ימוקמו בחלקם במגרשים בעלי יעוד ציבורי ובכלל זה שטחי ציבור פתוחים.

(ג) למרות שהמבנים בשטחי ההתארגנות זמניים, הם ישנו את המצב הקיים בסביבתם בתקופת ההקמה.

צוות התכנון סבור כי המטרה אותה משרתת התוכנית המוצעת - סיוע להקמת מערכת המתע"ן, מצדיקה את הפגיעה הזמנית בשטחי הציבור. עם זאת, הגורמים המנויים לעיל עלולים להביא להתנגדות או להסתייגות של בעלי עניין שונים מהתוכנית ולכן מוצע כי הליך שיתוף ישולב בהכנת התב"ע. הליך זה ירחיב את המידע שיעמוד לרשות הגורמים המקדמים את התוכנית מצד אחד, ומצד שני יסייע להגברת הודאות התכנונית ויפחית את הסיכון שבעיכובים בהמשך תהליך התכנון.

הליך השיתוף המוצע מיועד בעיקר להעברת מידע חיוני בין הגורמים המובילים את התוכנית ובעלי עניין בה. אין המדובר בתוכנית לשתף את הציבור וגופים המייצגים אינטרסים שלו בדיונים ובקבלת החלטות, אלא לקבל מידע שיסייע בהחלטות המקצועיות. מוצע כי תהליך שיתוף הציבור יעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0012-08ב' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 6). מפורטים להלן עיקרי הליך השיתוף ובעלי העניין המרכזיים אשר יקחו חלק בהליך זה :

<u>שלב השיתוף</u>	<u>פעולות עיקריות</u>
ידוע על הכנת התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> פרסום הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק יישלחו הודעות אל בעלי עניין מיידי
הכנת מסמכי התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> מפגשים פרטניים עם נציגי בעלי עניין מיידי ומוגדר שלב זה יוגבל בזמן ולא יאריך את משך הכנת מסמכי התוכנית הכנת דוח המסכם את המפגשים והטמעת המסקנות במסמכי התוכנית
דיון להפקדה	<ul style="list-style-type: none"> סיכום המפגשים יוצג לוועדה המקומית בעת הדיון להפקדה
הפקדת התוכנית עד לאישורה למתן תוקף	<ul style="list-style-type: none"> פרסום הודעה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 89 לחוק יישלחו הודעות לבעלי עניין ששותפו בתהליך

- בעלי עניין מיידי : חברת נ.ת.ע.
- זכיין הקו האדום או גורמים הקשורים אליו
- בנוסף ישותפו גורמי העירייה הרלוונטיים לנושא התוכנית ויישומה

בעלי עניין מוגדר :

- ארגונים המייצגים אינטרסים ציבוריים רלבנטיים, למשל : אדם טבע ודין, "הפורום הירוק" של החברה להגנת הטבע בתל אביב יפו, ארגון הקבלנים

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים לקבל את החלטות התכנוניות. עם זאת, מובטח כי עמדותיהם של בעלי העניין השונים ילקחו בחשבון בהכנת התוכנית ובאותם המקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

זמן ביצוע : שוטף עם התקדמות העבודות להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה וקווי מתע"ן עתידיים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י יואב וינברג)

1. מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77.
2. לאור חשיבות הנושא ועל מנת לאפשר קידום מהיר של התוכנית, מומלץ לקדמה תוך שיתוף בעלי העניין ובהם נ.ת.ע, זכיין הקו האדום וכן בעלי עניין המייצגים עמדות ציבוריות תוך יצירת תמיכה

בתכנון המאפשר מימוש מערכת תחבורה עתירת נוסעים. תהליך שיתוף בעלי העניין ישתלב בתוכנית העבודה לקידום התוכנית ויעשה כך שלא יביא להארכת תהליך התכנון.
3. סיכום הליך השיתוף יוצג לוועדה המקומית בדיון להפקדה.

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

בישיבתה מספר 0012-09ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

יואב וינברג מתכנן במינהלת הרכבת הקלה הציג את התכנית. חברי הוועדה מבקשים לאשר רק לאורך הקו האדום ולא לכל העיר.

הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לצורך התקדמות העבודות להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה בלבד ללא קווי מתע"ן העתידיים.
לאשר שיתוף ציבור בתכנית עפ"י עקרונות נוהל שיתוף ציבור שאושר בוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולוך.



דיווח לועדה על החלטת הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית, בניגוד להמלצת הועדה המקומית

מטרת הדיון:

מיקום: פינת רח' קק"ל ובן יוסף, שכונת רמת אביב ג'

כתובת: רח' בן יוסף 2-4

גוש/חלקה: גוש 6631 חלקה 219 (272 מ"ר חלקת השלמה ללא זכויות וחלקה 197 (3.163 מ"ר))

שטח לחישוב זכויות: 3,163 ד'

יזם: חברת "מודגל".

מתכנן: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

בעלות: מדינת ישראל.

פרטים: **מצב השטח בפועל:** השטח ריק מבנייה, קיימת גינה במקום.

מצב תכנוני קיים:

1. על המקום חלה תכנית 1722, מאושרת משנת 1975. תכנית זו מייצגת את השטח למגרש מיוחד להקמת מבנה של משטרה או לכל תכלית אחרת באישור הועדה מחוזית.
2. זכויות בניה למגרש מיוחד נקבע על פי תכנית מתאר מקומית "ל", כאשר תכנית המבנה הוא 30% משטח המגרש, ומס' הקומות המותר יקבע בתכנית מפורטת באישור הועדה המקומית והמחוזית.
3. חלקה 197 מיועדת לפי תכנית 1631א' למגרש להשלמה אשר נרשם ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כפקדון לצורך השלמת מגרש מיוחד מס' 7 (חלקה 219) שבתכנית 1722. חלק מחלקה 197 משמש בפועל כדרך.

עקרונות התכנית המופקדת:

1. התכנית המוצעת מייצגת את המגרש לבנייה רוויה למגורים ולשצ"פ, להקמת 2 בנייני מגורים בני 8 ק' ו- 11 ק' כולל קומת כניסה, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. סה"כ מוצעות 76 יח"ד במגרש, בשטח ממוצע של 120 מ"ר, ובנוסף 12 מ"ר למרפסות. סה"כ זכויות הבנייה המוצעות 9,120 מ"ר לשטחים עיקריים, אשר מהבווים כ- 288% משטח המגרש המקורי.
3. הצפיפות המוצעת היא של כ- 28 יח"ד לדונם נטו משטח המגרש שבתכנית (לאחר הפרשה לשצ"פ).
4. קווי הבניין יהיו 5 מ' לרח' קק"ל, בית צורי ובן יוסף, קו בניין צדדי 4 מ' וקו בניין אפס לשצ"פ.
5. תותר הקמת עד 4 מרתפים עד גבול המגרש.
6. התכנית מסדירה את מערך הנגישות לפרויקט ומציעה פתרון חניה בהתאם לתקן.

הליך קידום התכנית:

1. התכנית נדונה מס' פעמים בועדה המקומית:
 - ב- 20.9.06 – החליטה הועדה לשוב ולדון, לאחר סיור במקום והצגת מאזן שטחי ציבור בשכונה.

- ב- 7.2.07 – החליטה הועדה על העברת התכנית להפקדה בועדה המחוזית של חלופת בינוי הכוללת שני בניינים בגובה התואם לסביבה הקרובה, בתנאי קבלת כתב שיפוי מהיזמים וחותימת הסכם עם העירייה על הבטחת משימות שימור בשווי זכויות הבניה שיוקנו בתכנית מעבר ל – 220%.
- בתאריך 21 לפברואר 2007 הוגש ערר על החלטת הועדה שלעיל, ע"י 2 חברי מועצת העיר, גב' מיטל להבי ומר ארנון גלעדי. ב- 27.5.07 החליטה מליאת הועדה לשוב לדון בועדת המשנה לתכנון ובניה לאחר בדיקה נוספת של מספר יחידות דיוור, גובה, ואחוזי בניה.
- ב- 19.9.07 – החליטה הועדה לשוב ולדון, וזאת לבקשת התושבים שכן התוכנית המתוקנת לא הוצגה בפניהם.
- יזם התכנית העביר את התכנית עפ"י ס' 62' לועדה המחוזית ב- 20.9.07.
- ב- 17.10.07 – החליטה הועדה לקיים "שולחן עגול" עם התושבים בניהול נתן וולוך. בדצמבר התקיים דיון "שולחן עגול" אשר לא הגיע לכלל המלצה מוסכמת על הצדדים.
- ב- 11.2.08 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התכנית. ההחלטה כללה תנאים, ובכללם כי מה"ע יעביר מסמך למתכנתת המחוז אשר יבהיר אם נדרש לקבוע במגרש שימוש כלל עירוני או רובעי.
- התכנית הופקדה עפ"י ס' 89 לחוק, ופורסמה בעיתונים הצופה, הארץ והעיר בתאריך 25-26.9.08, ונתלו מודעות באתר ובשכונה בתאריך 15-19.10.08.
- בתקופת ההפקדה הוגשו 26 התנגדויות, וכן הוגשה התנגדות מה"ע לתכנית.
- **בישיבתה מספר 0003-009' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה ב התנגדויות שהוגשו לתכנית, והחליטה להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית. הועדה סבורה שיש לשמור על מגרשים בייעוד ציבורי או בעלי אופי ציבורי.**
- **בישיבתה מס' 1019 דנה ועדת משנה ב' המחוזית להתנגדויות בתכנית, והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בתיקונים שעיקרם כדלקמן"**
- א) גובה המבנה המזרחי יהיה $50 \pm$ מ' עד 6 קומות, גובה המבנה המערבי יהיה $59 \pm$ מ' עד 9 קומות, גובה קומה יהיה 3.40 מ'.
- ב) זכויות הבנייה יועמדו על 300% משטח המגרש נטו, שה"כ 69 יח"ד.
- ג) תתווסף הוראה לתכנית כי תוספת יח"ד, תוספת גובה, או תוספת קומות מעבר לאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת.

בישיבתה מספר 0012-009' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' יואב רובישה הציג את החלטת הועדה המחוזית בפני הועדה. מה"ע דיווח לועדה שהוא מייצג את חו"ד הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית. עו"ד שרי אורן עדכנה את הועדה כי למה"ע ניתנה הסמכות בחוק להציג את עמדתו המקצועית, באופן שאינו תלוי בעמדת הועדה.

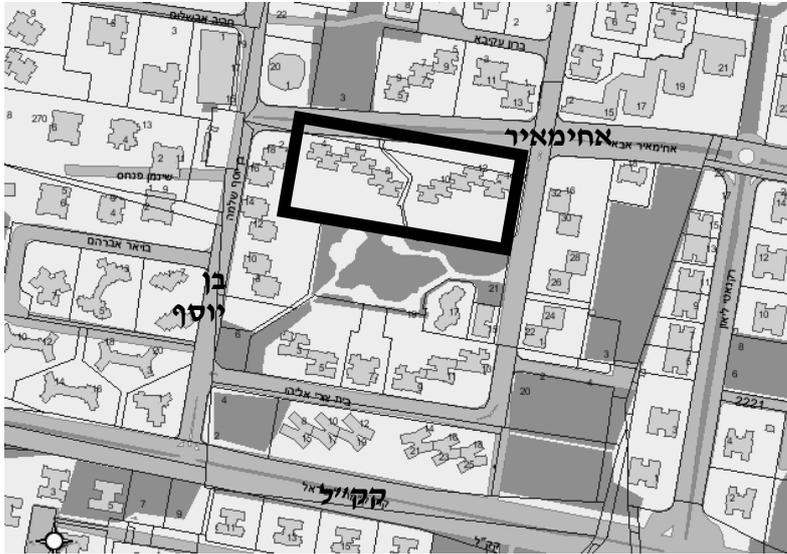
אהרון מדואל מבקש שבמקרים בהם הועדה המקומית החליטה בניגוד לחו"ד צוות התכנוני ומה"ע יש להוציא מהדרפט את חו"ד הנ"ל. עו"ד שרי אורן ענתה לאהרון שזה לא חוקי.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – מיטל, גפן, זעפראני, מדואל, כרמלה, אסף ופאר, 2 נגד – דוורן ומזרחי, 1 נימנע – וולוך) הוחלט להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה של ועדת משנה ב' במחוזית בישיבתה במס' 1019. פאר ויסנר ירכז את הגשת הערר למועצה הארצית מטעם חברי הועדה בשיתוף עם הצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולוך.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



כתובת: רח' אחימאיר אבא 4 – 14,
רמת אביב ג'

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6631
חלקות 130, 131, 132, 163, 179 וח"ח 159

שטח התכנית: כ- 16 דונם

מתכנן: אדרי' מיכל דוד.

יזם: ועד הרחבה אחימאיר 12.

בעלות ממ"י וחוכרים.

מצב השטח בפועל: במקום 2 מבני מגורים בגובה 8 קומות על עמודים. בכל מבנה 3 כניסות, 18 דירות בקומה וסה"כ 48 דירות בכ"א מהכניסות, 144 יחידות דיור בכל מבנה סה"כ 288 יח"ד ב- 2 המבנים. החניה כולה על קרקעית ממוקמת בחזית האחורית של המגרש/יש לציין שמספר מ"ח קיימים ומאושרים בהיתר הם 96 במספר לכל מבנה, סה"כ 192 מ"ח) שטח קומת העמודים של כל מבנה זהה לשטח קומה טיפוסית, הוא 1,293 מ"ר מתוכם 760 מ"ר בנויים וכוללים: 3 חדרי אשפה, 3 חדרי עגלות, 3 חדרי מדרגות, 3 חדרי גז, 3 גרעיני בניין עם 6 תאי מעליות, יתרת השטח פנוי ולא מנוצל.

מצב תכנוני קיים: מתחם זה נבנה בשנת 75, כחלק ממפעל עירוני לדיור עבור זוגות צעירים. שטח נטו של הדירות: 69 מ"ר (ברוטו 75 מ"ר) על פי הוראות התכנית הראשית תב"ע 1722, לשכ' רמת אביב ג'. בשנת 90 אושרה למגרשים אלו תכנית 2374 א', המתירה הרחבת הדירות בשטחים בין 28 – 34 מ"ר ליח"ד, תכנית זו כללה תוספת קומה 9 כחלק מפתרון להרחבת דירות התפר של המבנים. הרחבות אלו לא בוצעו, עקב חוסר שיוויון בשטח התוספת ובסירבול הפתרון.

מדיניות קיימת: בעת בקשה להכנת תכנית בניין עיר לעיצוב מחדש ו/או לתוספת בניה לבניין אחד וקיימים באותו מגרש או במגרשים הגובלים, בניינים מאותו סוג או טיפוס, הועדה המקומית בהמלצת צוות התכנון, דורשת, בעת הבקשה להכנת תכנית, לכלול את כל הבניינים הכלולים במגרש או המגרשים הסמוכים שהם מאוטו טיפוס ו/או צורה ארכיטקטונית, זאת כדי למנוע ריבוי תכניות לאותו סוג מבנה. לפי האמור לעיל, הבקשה להכנת תכנית חדשה להרחבת הדירות כוללת את שתי המבנים שהם זהים לחלוטין.

מצב תכנוני מוצע: תכנית חדשה להרחבת הדירות, מבוססת על מתן תוספות בניה שוות בשטחים עיקריים של 35 מ"ר לכל יח"ד לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 12, תוספת זו כוללת חיזוק המבנה לפי דרישות תמ"א 38. השטחים העיקריים ליח"ד לאחר הרחבה הם 104 מ"ר, לא כוללים שטח המרפסות (12 מ"ר) והממ"דים (כ- 12.5 מ"ר).

בקומת העמודים המפולשת של כל בניין תותר הרחבת לובי הכניסה ובניית מחסנים בשטח עד 6 מ"ר נטו. הגישה אל המחסנים אלו תהינה גישה משותפת ומהחלל הפנימי של הבניין. בהוראות התכנית מצויין שאחד מהתנאים להוצאת היתר בניה, יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו, שכל שטח המחסנים המוצעים מהווים חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף.
התכנית מציעה שני אופנים לביצוע ההרחבות:

חזיתית ואנכית בהתאם למיקום הדירות. בקומה 9 יוקמו 18 דירות חדשות עבור בעלי הדירות המתפנות לאלו המקבלות את ההרחבה בצורה אנכית (דירות תפר ודירות שהרחבתם חזיתית היתה מקרבת אותן לקו בניין אפס לכיוון רח' אבא אחימאיר) תוספת קומה 10 (עשירית) לפי תמ"א 38, כולל החלת תכנית מתאר"ג", להקמת 18 דירות חדשות לכל מבנה, סה"כ 36 דירות למכירה בשוק החופשי.

הסבר לפתרון המוצע:

1. לעניין זה דירות "תפר" הן דירות ללא רוחב חזית מספקת, המאפשרת הרחבה בשטחים השווים ליתר הדירות.
2. בהצגת התכנית לדיירי הבניין ברח' אחימאיר מס' 4, לא היתה הסכמה להרחבה חזיתית המקרבת את חזית דירתם לכמעט קו בניין אפס לכיוון הרחוב אבא אחימאיר, לכן מוצע ע"י האדריכלית הפרוייקט פתרון יצירתי זה, מקובל על הדיירים מאותן הדירות.

התרשים המצורף מטה, מסביר את המנגנון ליצירת תוספות לדירות אלו. ביצוע הבניה באופן חזיתי ואנכי יהיה בהתאם למיקום הדירות ובהתאם לנספח הבינוי.

ביצוע ההרחבות תאושר על פי מבנה, בניין או אגף בודד, באופן עצמאי באישור מהנדס בנין האחראי לחיזוקו נגד רעידות אדמה. כמו כן התכנית לא מציע פתרון לתוספת מקומות חניה מעבר לקיים, עבור הדירות החדשות.

בתכנית שינוי חומרי הגמר הקיימים לחומרים עמידים בגוון בהיר בתאום עם אדרי' הועדה וצוות צפון. חומרי הגמר וצבעם של שני המבנים יהיו בעלי איפיון דומה כך שיווצר רצף, אורבני זהה.

תנאי נוסף להוצאה היתר בניה יהיה ביצוע שיפוץ החזיתות הקיימות ובהתייחס לחלק המורחב של הבניין.

התכנית המוצעת כוללת נספח בינוי המגדיר את מיקום התוספות בתוך קווי הבניין מקסימליים להרחבה, פיתוח השטח הכוללת את השינויים הנדרשים למיקום שבילי הגישה לכל אחת מהכניסות, תכנית קומת הכניסה, תכנית הקומות, חזיתות, וחתכים.

תרשים הרחבה באופן אנכי



אם בזמן הוצאת היתרי בניה יהיו שינויים לתכנית הבינוי ללא שינוי בקווי הבניין המקסימליים להרחבה, וללא פגיעה בשטחים להרחבה, שינויים אלו לא יחשבו כשינוי לתכנית הבינוי המאושרת.

חוו"ד צוות התכנון:

ממליצים על הפקדת תכנית המוצעת להרחבת הדירות ברח' אבא אחימאיר 4 – 14, מבוססת על מתן תוספות בניה שוות בשטחים עיקריים, בשטח של 35 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף תוספת מרפסות וממ"דים לפי חוק. תוספת שטחי שירות בקומת הכניסה לבניית מחסנים והגדלת שטח מבואת הכניסה לבניינים, הכל על פי נספח הבינוי מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לנושא תוספת קומה 10 לפי תמ"א 38, יש לציין שלבניית 36 הדירות החדשות יותנה במציעת פתרון פיזי או כל פתרון אחר לחניה, באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב – יפו עבורם. זאת כי כבר היום מספר מקומות החניה הקיימים במגרש הוא לא במספר שווה למספר הדירות הקיימות במתחם.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2009
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2009

בישיבתה מספר 0012-009' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולוך.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום: מצפון-רח' / מקוה ישראל, ממזרח ומדרום רח' לבונטין, ממערב חלקות 64,107 בגוש 6940



כתובת: לבונטין 17 עד 19,
מקוה ישראל 18-20
המגרשים המוסרים –
יהודה הלוי 6, שינקין 65

גושים וחלקות בתכנית:
גוש 6940 חלקות 105, 65-68
המגרשים המוסרים – גוש 6923 חלקה 31,
גוש 7432 חלקה 28

שטח התכנית:
שטח המגרש לבניה 1990 מ"ר
יהודה הלוי 6 868 מ"ר
שינקין 65 577 מ"ר

מתכנן: בר-אוריין אדריכלים

יזם: בנייני העיר הלבנה

מצב השטח בפועל:
על החלקות במגרש לבניה קיימים שלושה
מבנים להריסה:

1. רח' מקוה ישראל 18, 18א' - "בית הקבלן" - מבנה קיים בן 5 קומות המשמש למשרדים.
2. רח' מקוה ישראל 20 - חלקה ריקה, משמש כחניון.
2. מקוה ישראל 22 פינת רח' לבונטין 19 - בניין פינתי: מבנה קיים, שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
3. רח' לבונטין 17א': מבנה קיים, שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: F, ג, ע1, 1902 (בית הקבלן בלבד), 44, 2444, 878, 281, 2650 - ייעוד מסחרי

מדינית תכנונית קיימת:

הפרוייקט הינו חלק ממתחם גינת השרון (גן החשמל לשעבר) בו בוצעו גינה וחניון עירוניים ונקבעו בו מספר רב של בניינים לשימור. האזור מהווה חלק מאזור החיץ ע"פ הכרזת אונסק"ו. כיום מספר מבנים עוברים שיפוץ ושימור והסביבה הולכת ומחדשת את פניה. בסביבה מספר מבנים גבוהים יותר לאורך הצירים הראשיים רחוב הרכבת ודרך בגין. לעומת זאת המתחם הפנימי מאופיין בבניה נמוכה יותר ומרובה בבניינים לשימור מחמיר. ע"פ תכנית השימור קיימות מגבלות מבחינת גובה בתחום החיץ (ובכלל בתחום העיר הלבנה) לעניין העברת זכויות. ע"פ תכנית השימור בבניינים שגובהם קטן מ-9 קומות, תותנה תוספת הקומות האמורה בשיקול דעת מהנדס העיר ובמספר תנאים ובין היתר, גובה המבנה לאחר תוספת הקומות לא יחרוג מהגובה שלפיו מתוכננים על פי תכניות תקפות רוב הבניינים באותו קטע רחוב (בין שני צמתים סמוכים).

מצב תכנוני מוצע:

- מוצע קידום חידוש עירוני במתחם בית הקבלן וביצוע שימור של בניין לשימור באמצעות:
- א. איחוד החלקות במתחם בית הקבלן והריסת המבנים שעליהם.
 - ב. קביעת הוראות לבניית בניין חדש הכולל קומת קרקע מסחרית, חמש קומות מגורים, קומת מגורים חלקית על הגג ועד ארבע קומות מרתף. התכנית תאפשר המרת הבניין או חלקו למלונאות.

- ג. ניווד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במטרה להבטיח את שיפוצם בפועל מחד ומאידך להביא לחידוש עירוני במתחם בית הקבלן.
- ד. הצפיפות המוצעת הינה: 71 יח"ד, בשטח ממוצע ליח"ד, כולל ממ"ד: 78 מ"ר מס' יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 61, מס' יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 4, מס' יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 6. צפיפות יח"ד לדונם: 40
- ה. קווי הבניין המוצעים: לרחוב- 3.00 מטר, למרפסות 1.80 מטר, לצד/לאחור- 3.00 מטר.
- ו. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל עד לבניין, לא יותרו גדרות בקו המגרש.
- ז. תות הקמת דירות עצמאיות בקומת הגג בתכנית ע"פ הוראות תכנית ג1.

טבלת השוואה:

מצב מוצע **	מצב קיים *	נתונים	
272% שטחים עיקריים ובנוסף 40% מהשטחים העיקריים שטחי שירות על קרקעיים. 320% שטחי שירות תת קרקעיים.	חלקות 65+66 (בית הקבלן)- 244.6% (עפ"י תכנית 1902). חלקות 67, 68, 105- 162.5%.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5420 מ"ר שטחים עיקריים (הכוללים שטחים ע"פ תכניות תקפות, 6% הקלות אפשריות, העברה ממבנים לשימור של כ- 1100 מ"ר*** ו-299 מ"ר שטחי חדרי יציאה לגג ע"פ קומה טיפוסית של 13 יח"ד). תוספת של 2086 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים המהווים 40% שטחי שירות מהשטחים העיקריים****. 320% מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.	חלקות 65+65 (בית הקבלן)- 1987 מ"ר שטח רצפות כולל. שאר החלקות – 1914 מ"ר שטח רצפות כולל בסה"כ.	מ"ר	
קומה מסחרית גבוהה, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. 4 קומות מרתפים.		קומות	גובה
גובה קומה מסחרית- עד 4 מ' ברוטו בנקודה הגבוהה של הקומה המסחרית. גובה קומת מגורים – עד 3.2 מ' ברוטו.		מטר	
100			מקומות חניה

* ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג ע"פ תכנון קומה טיפוסית. ההקלות האפשריות שאותן ניתן היה לקבל הינן 6%. לא ניתן לחשב זכויות מהקלה בגובה.

** תותר בנית מרפסות מקורות פתוחות בהתאם להחלטת המועצה הארצית (12 מ"ר ליח"ד), שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה.

*** 5420 מ"ר שטחים עיקריים הם מקסימום השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש. קביעת כמות המטרים להעברה ממבנים לשימור תעשה לעת הפקדת התכנית ע"פ שוויי.

**** שטחי השירות אינם כוללים ממ"דים.

זמן ביצוע:

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד צוות:

1. רוחב המדרכה הקיים ע"פ הבינוי בפועל בפינת הרחובות ישמר בתכנית החדשה (ובכל מקרה לא יקטן).

2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו שתכלול בין היתר: עקרונות של בניה ירוקה (כולל חומרים), פתרונות/מרפסות שירות ומסתורי כביסה בבניין, מיקום מתקנים טכניים ופירי איוורור (כולל ארובות לקומת המסחר) כך שלא יהוו מטרד לדיירי הבניין, מיקום שטחים משותפים לדיירי הבניין, מיקום של מתקנים סולריים, אפשרות למצללות ופרגולות מבטון בקומת הגג, פיתוח המדרכות וכו'.
3. עיצוב החזיתות יעשה בהתאמה לאופי הסביבה ולמרקם.
4. תוצג הדגשה של מסות הבניה ולא של משטחים אופקיים.
5. שינוי בקווי הבנין, תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית. נפח הבניה המותר יוגבל בקווי הבניין והקומות. לא תותרנה הקלות מנפח זה.
6. תנאים להיתרי בניה ואכלוס יהיו ביצוע שימור בפועל במבנים לשימור במידה ומוצו בהם כל זכויות הבניה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה רישום אזהרה על היקף זכויות הבניה שהועברו/נמחקו ממגרש המבנה לשימור.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/05/2009
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/05/2009

בישיבתה מספר 0010-009ב' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גיד בר אוריין אדרי' התכנית הציג את התכנית.
חברי הועדה מבקשים לשנות את תמהיל הדירות כך ש – 25% יהיו דירות קטנות, 25% דירות גדולות ו – 50% בגודל דירה ממוצעת של 78 מ"ר.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- א. תמהיל הדירות יהיה:
 - 50% מהדירות תהיינה בגודל הדירה הממוצעת שהוצע של 78 מ"ר
 - 25% מהדירות תהיינה בגודל דירה מ – 40 עד 50 מ"ר
 - 25% מהדירות תהיינה דירות גדולות מ- 78 מ"ר.
- ב. במידה ותהיה פניה מצד היזם לשנות את התמהיל המפורט לעיל הנושא יוחזר לדיון בועדה.
- ג. מנגנון קביעת שטחי השירות יהיה עפ"י הנחיות היועמה"ש לועדה המקומית.
- ג. רוחב המדרכה הקיים ע"פ הבנינו בפועל בפנינת הרחובות ישמר בתכנית החדשה (ובכל מקרה לא יקטן).
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו שתכלול בין היתר: עקרונות של בניה ירוקה (כולל חומרים), פתרונות/מרפסות שירות ומסתורי כביסה בבניין, מיקום מתקנים טכניים ופירי איוורור (כולל ארובות לקומת המסחר) כך שלא יהוו מטרד לדיירי הבניין, מיקום שטחים משותפים לדיירי הבניין, מיקום של מתקנים סולריים, אפשרות למצללות ופרגולות מבטון בקומת הגג, פיתוח המדרכות וכו'.
- ה. עיצוב החזיתות יעשה בהתאמה לאופי הסביבה ולמרקם.
- ו. תוצג הדגשה של מסות הבניה ולא של משטחים אופקיים.
- ז. שינוי בקווי הבנין, תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית. נפח הבניה המותר יוגבל בקווי הבניין והקומות. לא תותרנה הקלות מנפח זה.
- ח. תנאים להיתרי בניה ואכלוס יהיו ביצוע שימור בפועל במבנים לשימור במידה ומוצו בהם כל זכויות הבניה.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה רישום אזהרה על היקף זכויות הבניה שהועברו/נמחקו ממגרש המבנה לשימור.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, תמר זנדברג, דן להט, אסף זמיר וארנון גלעדי.

חו"ד הצוות:

היזם מבקש דיון נוסף בנוגע לתמהיל הדירות.

מוצע תמהיל דירות של:

20 יח"ד בגודל ברוטו של 50-60 מ"ר

40 יח"ד בגודל ברוטו של 70-80 מ"ר

12 יח"ד בגודל ברוטו של 90-120 מ"ר

סה"כ מוצעות 72 יח"ד בגודל ממוצע של 74.3 מ"ר ברוטו.

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

בישיבתה מספר 0012-009' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיד את התכנית עם תמהיל הדירות כמפורט מטה:

20 יח"ד בגודל ברוטו של 50-60 מ"ר

40 יח"ד בגודל ברוטו של 70-80 מ"ר

12 יח"ד בגודל ברוטו של 90-120 מ"ר

סה"כ 72 יח"ד בגודל ממוצע של 74.3 מ"ר ברוטו.

כל התנאים להפקדה שאושרו בתאריך 20.5.2009 תקפים גם להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולוך.

תכנית עיצוב ופיתוח – מגדל רסיטל

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב ופיתוח

מיקום: תחום המע"ר הצפוני, מצפון-מערב: דרך מנחם בגין, מדרום-מזרח: נתיבי איילון, מצפון- מזרח: מגרש "אלה", מדרום-מערב: מגרש "קרדן".

כתובת: דרך מנחם בגין 156

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6110		379	382

שטח קרקע: כ-3.2 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שולי אברהם.

בעלות: קרן קיימת לישראל בחכירה לשולי אברהם, עיריית תל-אביב-יפו

מצב קיים בשטח:

במגרש קיים מבנה "אולמי רסיטל" לאירועים, כולל רחבה מגוננת לכיוון דרך בגין ורחבת אירועים מרוצפת לכיוון נתיבי איילון. הכל מיועד להריסה.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תכניות בניין ערים מאושרות מס' תא/3040; מס' 2774; ותכנית "ע11-מרתפים".

מטרות התכנית:

- פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי (להלן: "מע"ר") ע"י:
- שינוי יעוד מ"אזור תעשייה", "שטח לתכנון בעתיד" ו"שטח ציבורי פתוח כלול בדרך" ל"אזור מרכז עסקים ראשי" (להלן: "מע"ר") הכולל שימושים של תעסוקה, שימושים נלווים לתעסוקה ובכלל זה מסחר ותעשייה עתירת ידע וכן מגורים ומלונאות.
 - שינוי יעוד מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ ודרך תת-קרקעית".
 - קביעת זכויות בניה ובינוי בשטחים עיקריים שלא יעלו על 16,240 מ"ר בגובה שלא יעלה על 21 קומות מעל קומת קרקע גבוהה בתוספת עד 2 קומות גג טכניות חלקיות, ומעל עד 5 קומות מרתף.
 - קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס דרך בגין (לשעבר –דרך פתח-תקווה) וזיקת הנאה לכלי רכב ברמפת הגישה לדרך השירות המזרחית, לאורך הגבול הצפוני של התכנית.
 - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי בהתאם לכך של הוראות התכניות הבאות:
 - שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית "G" על תקוניה
 - שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 1205 על תקוניה
 - שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 1043 על תקוניה
 - שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 676 על תיקוניה
 - שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 225
 - התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת.
 - בהתאם להוראות התכנית נקבעו בסעיפים 12.1.2 ו-12.1.3 ו-12.1.4 הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח לאשור הועדה המקומית כדלהלן: תוצג תכנית עיצוב אדריכלי לבנין לאישור הועדה

המקומית. התכנית תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר.

תוכן תכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית, התכנית תוכן עפ"י הנחיות צוות תכנון הנוף של הזרוע הצפונית של המע"ר של עיריית תל-אביב.

התכנית תפרט בין היתר מיקום, גבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור ע"י סימון זיקות הנאה למעבר להולכי-רגל ואו כלי רכב, התחברות לחלקות השכנות ולכניסות הבנין, פיתוח חלקי הטיילת ודרכי השירות המתוכננים בתחום התכנית. כל זאת כולל הסדרת ניקוז ותשתיות עירוניות ואזוריות, הוראות בדבר הקמת גדרות לרבות קירות תומכים, ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.

התכנית המוצעת הינה פועל יוצא של הוראות התכנית שבתוקף. להלן עיקרי התכנית המוצעת:

תכליות מוצעות:

המגדל המוצע כולו ביעוד לתעסוקה ושימושים נלווים לתעסוקה [מסחר/בית אוכל ומשקה] בקומת הכניסה, בהתאם להוראות התכנית.

העמדת המבנה:

הבניה המוצעת הינה במסגרת קווי בניין כפי שהוגדרו על ידי תכנית תא/3040. זאת למעט קטע קצר מקו חזית צידי אשר יהיה כפוף לפרסום ואשור הקלה על פי חוק התו"ב. ההעמדה של הבנין ממקסמת את המרחק של הבניין ממגדל "קרדן" הסמוך.

פיתוח קומת הקרקע:

בהיקף קומת הקרקע המיועדת למסחר וכניסה ראשית לבניין, מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות המותאמות לתכנית הפיתוח המנחה של המע"ר הצפוני (תב"ע 2774). בחזית המזרחית תפותח טיילת מקבילה לתוואי נתיבי איילון, הכוללת מעברים מרוצפים, גינות וריהוט גן, על פי תכנית פיתוח המע"ר הצפוני. בחזית הבניין תקבע רחבה מרוצפת הכוללת מדרגות ורמפה ממפלס הרחוב אל מפלס הכניסה הגבוה ממנו, עם אלמנטים של צמחיה ומים.

בינוי:

21 קומות מעל קומת הכניסה משמשות למשרדים. קומת כניסה בעלת גובה כפול משמשת למסחר וכניסה ראשית לבניין. קומה טיפוסית בנויה מגרעין מרכזי הכולל 2 חדרי מדרגות חירום, 6 מעליות נוסעים, מרחב מוגן, ארונות חשמל קומתיים, מערכת שירותים סניטריים, פירים ורטיקליים ומערכת מסדרון בטיחות המקשר בין שני חדרי המדרגות ובין חלקי הקומה ובכפוף לאישור רשות הכבאות. מעל תקרת הקומה ה-21 – גג טכני בעל 2 מפלסים. מתחת למפלס הכניסה הראשית, 6 קומות מרתף המשמשות לחנייה, למחסנים ולמתקנים טכניים – 5 קומות על פי תב"ע, ומרתף נוסף יהיה בכפוף לפרסום ואשור הקלה, לצורך מימוש זכויות הבנייה ותקן החניה.

2 קומות המרתפים הראשונות תוכננו כך שתתאפשר הסבתן לשימוש עיקרי בעתיד לפי תכנית תא/3040. קומות המרתף התחתונות מתוכננות בגובה נמוך יותר, לפי תכנית "ע1".

קווי בנין (על פי התכנית הראשית):

קווי הבנין מעל קומת הכניסה יהיו כמצוין בתשריט התכנית, להלן הפירוט:

לצד צ. מערב (רחוב מנחם בגין) - מוצע: 3.2 מ', מותר: 3 מ'.

לצד ד. מזרח (נתיבי איילון) - מוצע: 16.8 מ' מותר: 16.5 מ'.

לצד צ. מזרח ("מגדל האחים אלה"י) - מוצע: 8.1 מ', מותר: 5 מ'.

לצד ד. מערב (תחנת הדלק) – מוצע: 4.5 מ', מותר: 5 מ' (בכפוף לפרסום ואשור הקלה).

לצד ד. מערב ("מגדל קרדן") - מוצע: 8.5 מ' ו-17.0 מ', מותר: 5 מ'.

הצד הדרום-מזרחי כולל הרחבת הטיילת המקשרת בין שאר המתחמים לאורך המע"ר הצפוני.

חזיתות:

מגדל המשרדים "רסיטל" תוכנן בהתאמה לצורת המגרש.

גובהו העליון של המגדל נמוך מהגובה המותר על פי התב"ע (112 מ' מעל פני הים).

החזיתות הצרות, מהן נשקף מבט הפתוח לכיוון דרך בגין ולכיוון נתיבי איילון, עשויות קירות מסך.

החזיתות הארוכות, הפונות לבניין קרדן ולמגרש אלה, משלבות אלמנטים בנויים מצופים אבן וביניהם חלונות.

חומרים:

זכוכית – גוון ייקבע בהמשך באשור אדריכל העיר. רפלקטיביות חיצונית עד 18%.
אבן – בגוון בהיר, באישור אדריכל העיר.

מערכת מיזוג אויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין

חדר אשפה:

חדר האשפה בקומת המרתף העליונה, בהמשך לחצר הפריקה, כולל דחסנית המשרתת את כל המגדל המתוכנן, כולב קרטונים, מכבש קרטונים מיכל אצירה לבקבוקי פלסטיק. יתואם עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו, ובאישור מה"ע או מי מטעמו.

תאורה:

התאורה בשטחים חיצוניים לבניין תהיה בהתאם לתכנית הפיתוח, הכוללת של המתחם.
תאורת הבניין תתוכנן כחלק מהבניין ותאושר ע"י האדריכל הראשי של הבניין ומהנדס העיר או מי מטעמו. לא תותר תאורה ממתקנים חיצוניים תלויים מן הבניין.

סימון ושילוט:

סימון כיבוי אש, הפניות, וכל שילוט אחר בשטח התכנית יהיה בשילוט, ולא בצבע.
שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה.

כיבוי אש:

ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה, מיקום רחבת כיבוי אש – תמוקם בהתאם לתקנות הבטיחות שנכנסו לתוקפן במרץ 2009, לצד הדופן המזרחית של הבניין על גבי כביש הגישה לדרך השירות, ובתאום ואישור רשות הכבאות. רחבות כיבוי אש יסומנו בתמרור/שילט שיאושר במסגרת היתר הבניה. לא יותר סימון רחבות כיבוי אש בצבע על גבי הריצוף/קירות.

ניקוי חזיתות:

לא יותר שילוב מתקן ניקוי קבוע בחזית המבנה אלא על גגו בלבד.

תנועה וחניה:

כביש הגישה למרתפי החניה דרך כביש השירות המזרחי, מקביל לכביש איילון דרום ומתואם עם חברת נתיבי איילון.
הירידה לחניון המגדל מתוך מרתף עליון (1-). 5 קומות המרתפים התחתונות מיועדות לחניה.
במפלסי החניון שתי מעליות העולות עד קומת הכניסה, ומעלית משא אחת העולה מן המרתף העליון לכל גובה הבניין.
הגישה לקומת הכניסה של הבניין מכביש שירות המקביל לרחוב מנחם בגין.

אלמנטים של "בנייה ירוקה" שיוטמעו בפרוייקט:

1. קומת הכניסה לבניין מתוכננת בנסיגה ביחס לקומות שמעליה, ומייצרת רחבת כניסה מוצלת ומוגנת מרוח.
2. שטחי המגרש הפתוחים יוקדשו לנטיעת צמחיה חסכונית במים הכוללת עצים בוגרים.
3. לאורך קו המגרש מתוכננת תעלת ניקוז לאיסוף מי גשמים והחדרתם לקרקע, בהתאם לאישור מקדים של הרשות לאיכות סביבה להחדרה במקום.
4. ברחבת הכניסה לבניין מתוכנן אלמנט מים, המייצר תנאי מיקרו-אקלים קרירים יותר בימים החמים.
5. מיזוג אויר:
 - שאיבת האויר הצח תתבצע מגג הבניין.
 - יחידות הקירור מדורגות, בהתאם לעומסים החלקיים.
 - תתבצע בקרת עומס.
 - ויסות אוטומטי של ערך רצוי של טמפרטורת מים קרים.

- הפרדה של אספקת אויר לאזורים.
 - מי עיבוי המזוגנים יוחדרו לקרקע, בכפוף לסעיף מס' 4 לעיל.
6. זכוכית:
- החלונות יהיו עשויים זכוכית בידודית מרסנת קרינה (כדוגמת **LOW E**).
 - מפרט הזכוכית יגדיר מקדמי הצללה ומעבר אור יעילים בפנים המבנה, ליצירת תנאי תאורה מתאימים ולחסכון באנרגיה.
 - חלונות הבניין ניתנים לפתיחה לאורור טבעי של הבניין.
7. מתוכננת הכנה למנדוף בתי קפה ומסעדות בקומה המסחרית דרך גרעין המגדל עד גג המבנה.
8. 2 קומות המרתף העליונות מתוכננות כך שתתאפשר הסבתן לשימושים עיקריים בעתיד.
9. חדר האשפה יכלול, בנוסף לדחסנית לפסולת הרקבובית, מיכלים למחזור אשפה כגון פלסטיק וקרטון.

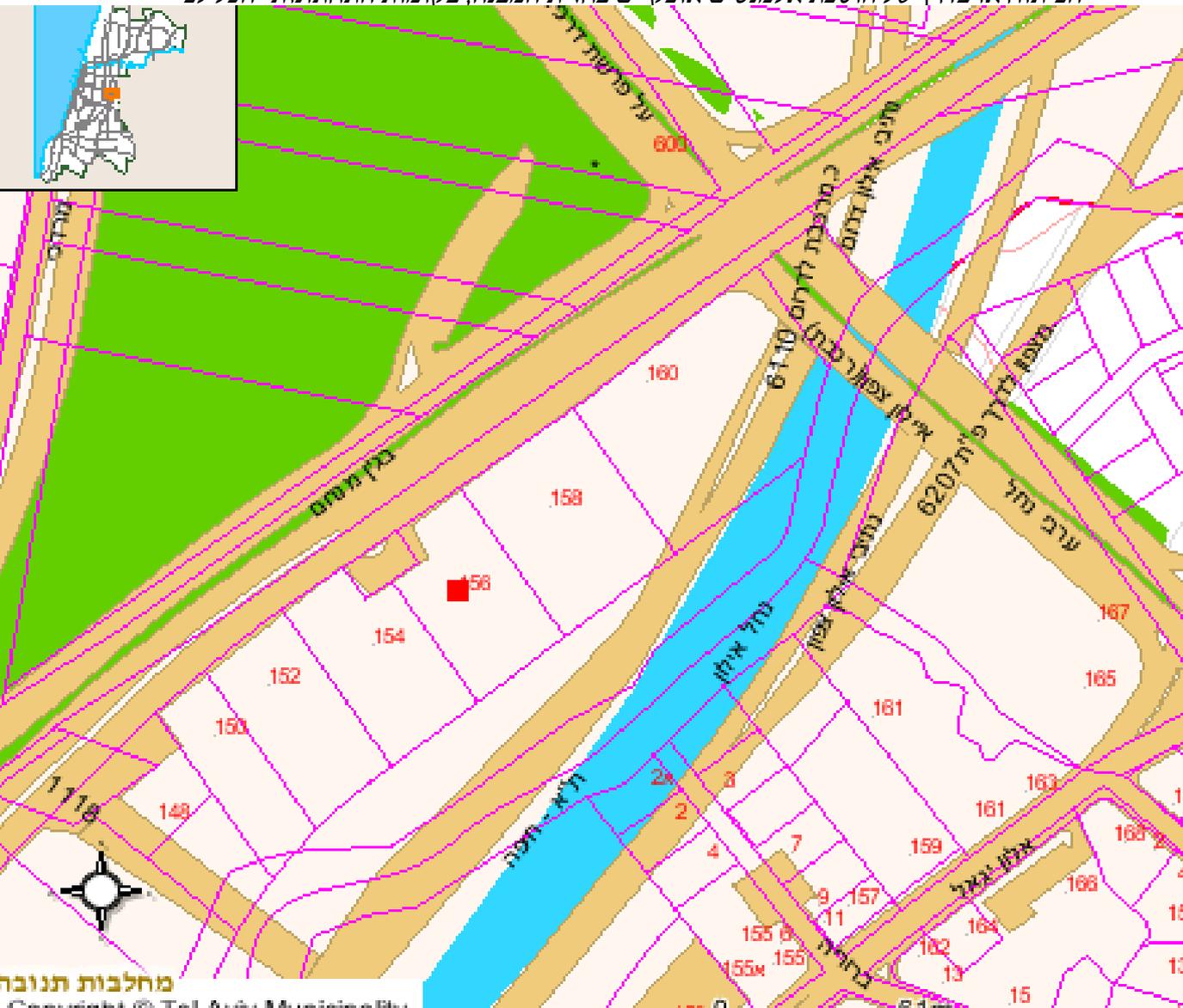
גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה וואו בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

חוות דעת צוות מרכז ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בתנאים הבאים:

- מתן התחייבות היזמים להתאמה ושינוי הפיתוח, על פי דרישת עת"א, לפי תכניות, מפלסים ופרטים של תכנית פיתוח שתאושר לכלל המתחם של המע"ר. ההתאמה תכלול את כל עבודות הפיתוח/ ריצוף/ גינון והתאמות למפרט המע"ר הצפוני, לרבות שטחי הטיילת, דרך השרות והמדרכות/ שדירה בדופן רח' בגין.
- ההתחייבות תכלול מתן מענה ופתרון שילוב אלמנטים "שוברי רוח" שישולבו במפלסי הפיתוח או בדרך של הוספת אלמנטים אופקיים בחזית המבנה, בקומות התחתונות- הכל לפי



בישיבתה מספר 0012-009ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' יוסי סיוון הציג את התכנית. פאר ויסנר מבקש לבדוק פתרונות אחרים במקום זכוכיות. מבקש לבנות עפ"י תקן ירוק.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בתנאים הבאים:

- א. מתן התחייבות היזמים להתאמה ושינוי הפיתוח, על פי דרישת עת"א, לפי תכנית, מפלסים ופרטים של תכנית פיתוח שתאושר לכלל המתחם של המע"ר. ההתאמה תכלול את כל עבודות הפיתוח/ ריצוף/ גינון והתאמות למפרט המע"ר הצפוני, לרבות שטחי הטיילת, דרך השרות והמדרכות/ שדירה בדופן רח' בגין.
- ב. ההתחייבות תכלול מתן מענה ופתרון שילוב אלמנטים "שוברי רוח" שישולבו במפלסי הפיתוח או בדרך של הוספת אלמנטים אופקיים בחזית המבנה, בקומות התחתונות- הכל לפי הדרישות וההנחיות של יועץ איכה"ס ולפי הנדרש על יד עת"א, על פי התקדמות הביצוע של הפרוייקטים במע"ר. פתרונות אלה יהיו כפופים לאישור מה"ע או מי מטעמו, ולא יהוו שינוי של תכנית העיצוב.
- ג. עבודות הפיתוח של הטיילת ודרך השרות המזרחית יתואמו עם חברת נת"א. בכוונת העירייה לבצע את העבודות בתחום זה על ידי חברת נת"א. היזמים/ נת"א יציגו הסכם להתאמת לו"ז ותיאום הנדסי שיידרש לעבודות בתחום זה.
- ד. שטחים ומתקנים טכניים: שטחים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מתן פתרונות לחניית אופנועים ואופניים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
- ו. אשור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות האורור והמינדוף המוצעים לרבות אורור מרתפי החניה.
- ז. התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ח. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.
- ט. תנאי להיתר בניה אשור סופי של אדריכל המנהל וצוות מרכז.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולוך.

מיקום:

בצפון- רח' פעמוני, בדרום- רח' שלמה גורן (דרך ההלכה), מזרח- נת"א, במערב- רחוב הזוהר, וכן קטע לאורך רח' בני דן מדרום – מערב לגשר הירקון.



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
542,530,27	495,493,476,472,470,468,433,296,293,290,287,224,222,219,216,213,210,207,204,201,198,195,192,189,186,183,64-49,46,42-40,36,33,30-29,23-21,14			6107
371,43		24		6108
841,825		825		6212

תכולת התכנית :

תכנית זו תחול על כל מרחב תכנית 1770/א, והינה בנוסף להוראות תא/1770/א למעט מגרש 20 תחמ"ש ומגרש 21 בית קברות.

מתכנן :

מתכנני הבינוי האדריכלי :

משרד משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

משרד גל נאור אדריכלים בע"מ

פיתוח ונוף- אדר' ליטל סמוק פביאן, תמ"א

פיתוח שטחים ציבוריים – ד. מרגלית-ע. מרגלית אדריכלי נוף

יזם :

חב' דיור, חב' דנקר – א.מ.ת.ש

בעלות :

חב' דיור ב.פ. בע"מ, חב' דנקר – א.מ.ת.ש, צ. אברמוביץ, עיריית תל אביב יפו ואחרים.

מצב תכנוני קיים :

על המרחב חלה תכנית מתאר מקומית מאושרת מס' 1770א – "בבלי דקל", מינואר 2006.

מטרת התכנית :

1. קביעת סדר מטלות הפיתוח.
2. קביעת סדר ביצוע הבניינים.
3. קיבוע מכלול דרישות הנובעות מהתב"ע (העיקריות שבהן).
4. קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לעיצוב אופיו של המרחב.

במסגרת התנאים למתן היתר בניה יש לאשר תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר (סעיף 14. (2) להוראות התכנית) וכן להכין תכנית פיתוח לש.פ.פ. ולש.צ.פ. (מגרש מס' 10) באישור הועדה המקומית (סעיף 14. (4) להוראות התכנית).
שתי התכניות מובאות כמכלול לידיעה או אישור של הוועדה המקומית, ע"פ העניין.

1. סדר מטלות פיתוח :

במסגרת הוראות התב"ע, קיימת אפשרות להקמת יחידות דיור נוספות ("הזכויות האופציונאליות") המחייבת תכנון וביצוע של משימות פיתוח ו/או שיפור תשתיות ציבוריות, בתחום התכנית וסביבתה. וזאת בהתאם ל - סעיף 14 ס"ק 11 מהוראות התכנית הראשית 1770א' – "בבלי דקל" :

"תותר הקמת יחידות דיור נוספות, לכל מגרש כאמור בסעיף 10 ס"ק (1) (ה) ו-(2) (ה) ("הוראות נוספות"), לאחר שיובטחו משימות פיתוח שיפורטו להלן על-פי סדר קדימויות שתקבע הועדה המקומית ולשביעות רצונה."

א. במסגרת תאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ בפני הוועדה לאשר את השלבויות הבאה (רלוונטי רק לבנייני המגורים): *

1	שטיינמן ההלכה - בבלי*	בביצוע בניין ראשון מבניינים 1-4
2	שטיינמן בבלי - קוסובסקי	בביצוע בניין ראשון מבניינים 1-4
3	פעמוני + סנהדרין (ביוב)	בביצוע בניין מס' 7
4	בתי כנסת 700 מ"ר	בביצוע בניין שני מבניינים 1-4
5	שתי כתות גן 250 מ"ר	בביצוע בניין שני מבניינים 1-4
6	ההלכה **	בביצוע בניין שני מבניינים 1-4
7	גשר הולכי רגל	בביצוע בניין שלישי מבניינים 1-4
8	שלוש כתות מעון יום 375 מ"ר	בביצוע בניין שלישי מבניינים 1-4
9	הזוהר	בביצוע בניין ראשון מבניינים 5-6
10	שצ"פ	על פי השלבויות שנקבעה בתב"ע מחולק בין בניינים 2,3,4,5,6
11	רמפה בני דן + רמזור	בביצוע בניין מס' 7
12	כניסה נמיר קוסובסקי	בביצוע בניין מס' 7
13	שתי כתות גן 250 מ"ר	בביצוע בניין מס' 7
14	מועדון קשישים 200 מ"ר	בביצוע בניין רביעי מבניינים 1-4
15	השלמת מבני ציבור 2915 מ"ר	יתחלק בין בניינים 4, 5 ו-6

* ללא מנהרה ** אינו כלול בהוראות התכנית

* סעיף זה מחייב בחתימת הסכם או התחייבות היוזמים לביצוע ע"פ הסדר שתאשר הוועדה המקומית

2. סדר ביצוע בניינים:

הוועדה המחוזית אישרה שינוי השלבויות באופן שמימוש שלבים 5A ו-A6 לא יהיה תלוי במימוש הבנייה במגרשים 1-4.
דהיינו, ניתן להתחיל בבנייה בצורה בלתי תלויה כדלהלן:

- מגרשים 1-4 ע"פ סדר עולה
- מגרשים 5 ו-6
- מגרש 7

3. מכלול דרישות הנובעות מהתב"ע:

- קשירת הביצוע לפינוי צומת ההלכה שטיינמן.
- הסדרת פינויים משטחי ציבור – רישום השטחים ע"ש העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ (ע"פ סעיף 13.1) ב. להוראות התכנית.
- הבטחת זכויות העירייה בתחום התכנית ופינוי משטחה כתנאי למתן היתר בנייה (ס. 15.2) להוראות התכנית).
- רישום זיקות הנאה כמתבקש מהוראות התכנית.
- הסכם לפיתוח ואחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים ושמירת הרצף התפקודי שלהם (ס. 14.3, 4) בהוראות התכנית)
- התחייבות לרישום הערת אזהרה אשר תבטיח את תחזוקת הש.פ.פ. ותאפשר לעירייה לבצע עבודות בשטחי הש.פ.פ. במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח. (ס. 14.5) בהוראות התכנית)

4. קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לעיצוב אופיו של המרחב.

❖ הוראות כלליות :

1) מגורים כללי

- א) כללי : מבני המגורים במגרשים 1א'-4א' ישמרו על עקרון העמדה בקו קשתי המסומן בתשריט, או עד 5 מ' ממנו. המבנים במגרשים 1א'-2א', 3א'-4א', 5א'-6א', יהיו לפחות בצמדי מבני בסיסיים כמתואר לעיל : מבנים אחידים במראה עם חומרי גמר דומים ובעלי שפה עיצובית אחידה אשר יחלקו שטח מגוון משותף ורציף. המופיע בתוכנית העמדה בתשריט הינו מנחה בלבד.
- ב) הכניסה הראשית להולכי הרגל לבנייני המגורים במגרשים 1א'-4א', תהיה מרחוב שטיינמן ולבנייני המגורים במגרשים 5א' ו 6א' מרחוב הנשיאים.
- ג) מפלס הכניסה למבנים הינו בהתאם למצוין בתשריט והינו מחייב. ניתן להגביה או להנמיך את המפלס רק בהתאמה לפיתוח ולתשתיות העירוניות ובאישור מהנדס העיר.
- ד) יותר תכנון קומות בעלות חלל פנימי כפול בחלק מהקומה או בשלמותה, וכמו כן יותר איחוד יחידות מגורים ובלבד שתשמר חזות רציפה של המבנה לכל גובהו.
- ה) במידה ותהייה קומה טכנית באמצע הבניין, היא תוסתר במעטפת המשכית ותסתיר את כל האלמנטים הטכניים שבתוכה.
- ו) קומת כניסה תהיה חלל בגובה של 6 מ'. ניתן להגביה חלק מקומת הכניסה עד 10 מ' ללא חריגה מסך גובה המבנה.

2) קווי הבניין

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט והוראות תכנית א/1770.

3) חזיתות המבנים

- א) מבני המגורים במגרשים 1א'-6א', יחופו בזכוכית ללא הגבלה כמותית ובתנאי שתעמוד בתקנים של איכות הסביבה. כמו כן, יותר שילוב חומרים אחרים כגון גרניט, אלומיניום, ו/או פלדה, ו/או HPL (כדוגמת "טרספה") בעיצוב החזיתות, ובלבד שחומרים אלו לא יהיו מרכיב דומיננטי בחזית. הזכוכית תהיה שקופה, בהירה ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 12%. תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית.
- ב) המבנים יאופיינו ע"י אלמנט ורטיקאלי ברור ורציף לכל גובה המבנים בחזיתות ו/או בנפחיות של המבנה. הדוגמאות המופיעות בחזיתות בתשריט הינם להמחשה בלבד.
- ג) יותרו נפחים אשר יבלטו מהמישור המשכי של הבניין ובתנאי שישולבו באופן שלא יפגע באלמנט הורטיקאלי אשר הוזכר בסעיף 3ב' וברציפות של חזית המבנה. כמו כן, הם לא יבלטו מעבר למסגרת הבנין והמרפסות, ולא יפחתו מגובה 2 קומות. הנפחים הבולטים ישמרו על חזרתיות לכל גובהו של המבנה. הדוגמאות המופיעות בחזיתות בתשריט הינם להמחשה בלבד.

ד) לא תותר התקנת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.

4) מרפסות

- א) במידה ותהיינה מרפסות בבניינים הן תהיינה כלואות בין קירות המשכיים של מעטפת הבניין כמתואר בתשריט. הדוגמאות המופיעות בחזיתות בתשריט הינם להמחשה בלבד.
- ב) בנוסף, תותרנה מרפסות מעל נפחים בולטים כמתואר בסעיף 3ג' ובתנאי שהמעקה יהווה המשך רציף של מעטפת הנפחים הנ"ל ודינם כדין מרפסת גג.
- ג) במרפסות הגג תותר הקמת אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין.
- ד) מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית שקופה עם מאחז יד עשוי אלומיניום, פלדה, נירוסטה או עץ בצבע טבעי או כדוגמת הפרופילים בחזית. ובתנאי שיהיו המשכיים כפי שהוגדר בסעיף 9.1.
- ה) תותר בנית אלמנטי הצללה מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, וזאת כחלק מתכנון המבנה בשלב היתר הבנייה הראשי. החומרים יהיו זהים בכל צמד המבנים במגרשים 1א'-2א', 3א'-4א', 5א'-6א'.

5) קומת גג

- א) ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, בתנאי שיוסרתו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגעי חזותי.
- ב) כל הגגות יהיו אופקיים. למען הסר ספק, לא תותר בנייה של משטחים משופעים לטובת קולטי שמש ולא יותרו הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים ב תחומי תוכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.
- ג) ניתן לתכנן גג שטוח אחיד לכל המבנה או לדרג את חלקי המבנה השונים בחלק העליון כך שיווצרו קפיצות משמעותיות של 2 עד 4 קומות, ובלבד שלא יפריעו לקבלת האלמנט הוורטיקאלי המתואר בסעיף 3ב'.

6) גבהי מבנים

לפי סעיף 10 ס"ק (1) (ב) לתכנית הראשית 1770א' - "בבלי דקל".

גובה הבניה כדלקמן:

מס' מגרש	גובה מעל פני הים (מ')	גובה מעל פני הים (מ')
1	146	גובה מעל פני הים (מ') עבור הקמת יחידות דיור נוספות (הזכויות האופציונליות)
2	146	
3	146	
4	146	
5	119	

147	119	6
104	90	7

* כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית כאמור בסעיף 14 (4) בתכנית הראשית 1770א' - "בבלי דקל".

7) קומת קרקע במגרשי המגורים 1א'-6א'

- א) קומת הקרקע תתוכנן כך שתשמור על קשר בין פנים וחוץ. קשר זה יבוא לידי ביטוי בחזיתות שקופות, דלתות גדולות המאפשרות כניסה ויציאה אל השפ"פ ושטחי הגינון האחוריים, צמחיה הנכנסת לתוך הלובי, ואלמנטים אדריכליים היוצאים מהלובי החוצה. תתאפשר מקסימום ראות לכוון השטח הפתוח סביב הבניין מתוך שטח הלובי.
- ב) במידה ויוקמו מבנים לרווחת הדיירים, המחברים בנינים סמוכים, כמתאפשר לפי התב"ע, בסעיף 2 בהוראות תא/1770א, יהייה המבנה מעוצב כך שישתלב עם פיתוח השטח הן ע"י שקיפויות מירביות ואו שילוב צמחיה כחלק אינטגרלי של המבנה כולל אפשרות לצמחיה בחזית חמישית (הגג). יותר מעבר משני צידי המבנה המשותף ברוחב מינימלי של 5 מ'. המבנה יתוכנן כך שישתלב מבחינה עיצובית עם חזיתות מבנה המגורים. תותר הקמת בריכת שחייה פתוחה בחלק האחורי הפונה לשצ"פ. המופיע בתוכנית העמדה שבתשריט הינו מנחה בלבד.

8) מגורים במגרש 7

תידרש שמירה על הקווים המנחים של תכנית זו. תנאי להיתר בנייה במגרש 7 יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למגרש זה בלבד, בהתייחס לתכנון המפורט המבוקש בתחומו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

9) מבנים במגרשים שאינם מיועדים למגורים

- א) צורתם הכללית של הבניינים שאינם מבני מגורים כמו מסחר, מבני ציבור, ומשרדים תקבע בעת מתן היתר בנייה בכפוף לאישור מהנדס העיר ובלבד שלא תפגע בעקרונות תכנית זו.
- ב) גגות בניינים אלו יעוצבו באופן אסטטי. עדיפות תינתן לגינון הגגות ("גגות ירוקים"). שטחי גג הפנויים, שאינם מגוונים ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.
- ג) יותרו התקנת מערכות סולריות, מתקנים טכניים על גגות אלו, חדרי מעליות ושירות ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שהם לא יצרו מפגע אסטטי, הן ממפלס הרחוב והן ממגדלי המגורים המתוכננים.

01) מערכות מיזוג אוויר

- א) לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין בכל תחום התכנית לרבות מבני הציבור, מסחר ומשרדים.
- ב) במגדלי המגורים יותר שימוש במגדלי קירור או בפתרון חלופי דומה על הגג העליון או בקומות טכניות.

ג) אוורור החניון התת קרקעי ייעשה דרך גרעין המבנה וייפלט בגובה שבין קומת הלובי לקומה הראשונה, ובמידת הצורך ניתן לאשר פתרונות נוספים באישור מהנדס העיר.

11) הנחיות אקוסטיות

במגרש 17, 30, 31, 12, 8 לאורך נתיבי איילון, התכנון המפורט להיתר יכלול פתרון אקוסטי לרעש התנועה הנוצר מנתיבי איילון הסמוכים. הפתרון האקוסטי יהיה בתאום עם השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

21) חדרי אשפה ושירות

במבני המגורים במגרשים 1א'-6א' חדרי האשפה ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במרתף העליון, בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו. באזורים בהם תידרש גישה של רכב תפעולי ניתן יהיה לקבוע את גובה תקרת החניון ב 5 מ' נטו. ניתן יהיה להציע פתרונות אשפה אחרים בתאום עם מחלקת התברואה בעיריית ת"א יפו. בשאר המגרשים הגישה והדרכים לחדרי האשפה בתחום כל מגרש יתוכננו בהתאמה לתוכניות התנועה והפיתוח הציבורי של התכנית, כפי שתאושר בפורום הפיתוח ומהנדס העיר.

31) בריכות שחיה

תותר הקמת בריכת שחייה ופונקציות נוספות לרווחת הדיירים, וכן חדרי טכניים המשרתים אותם, במרתף 1- או בקומות העליונות של המגדל.

41) זיקות הנאה וזכויות מעבר

זיקות הנאה וזכויות המעבר הינן עקרוניות בלבד, וכפופות לשינויים, ככל שיידרשו, בהתאם לדרישות התכנוניות, התאמת התכנון לצרכי הפרויקט ולדרישות הרשויות, ובכפוף לרישום תשריט החלוקה כפי שיאושר ויירשם בפועל. זיקות הנאה וזכויות המעבר בתצורתן הסופית, תותאמנה לרישום כפי שיהא נכון בלשכת רישום המקרקעין, ולתכנון הסופי כפי שיהא נכון בעת הוצאת היתר הבניה, והן תירשמנה בהתאם לכל דין אשר יחול במועד הוצאת היתר הבניה.

❖ פיתוח סביבתי:

1) כללי

השטחים הפתוחים, שטחי השצ"פ והשפ"פ, יתוכננו כיחידה תכנונית אחת, על מנת להבטיח פיתוח מתואם ורציף של השטחים שהיו פתוחים לשימוש ולמעבר הציבור.

2) שטחים ציבוריים

א) השצ"פ בתוכנית ממוקם במרכז התוכנית ומחולק טופוגרפית לשני מפלסים עיקריים: מפלס עליון המתחבר לגן אברמוביץ הקיים ונמצא על תל עתיקות, ומפלס תחתון המתחבר בגבהים לרחובות פעמוני וההלכה ובאופן ישיר למפלסי השפ"פים, מגרשים 1ב'-6ב'.

- (ב) ניצול הפרשי הגובה יתוכנן באופן ייחודי, ויוכל לכלול מפל מים.
- (ג) יישמר רצף מפלסי ותפקודי לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בין השצ"פ לגן אברמוביץ הקיים לרח' ההלכה, ולרחובות מעטפת הפרויקט ישירות ודרך השפ"פים של מגרשים 4ב, 5ב, 6ב' ומגרש 1א לרח' שטיינמן.
- (ד) בתכנון השצ"פ יינתן ביטוי תכנוני לנושא העתיקות בתאום עם רשות העתיקות ומהנדס העיר.
- (ה) שימושים בשצ"פ: שבילים, שבילי אופניים, רמפות, מגרשי ו מתקני משחק, ריהוט רחוב, פיסול, תאורה, שטחים מגוננים, מתקני מים כגון בריכות נוי, מפל וכו'.
- (ו) יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בשטח השצ"פ עפ"י נספח תשתיות ו/או באישור מהנדס העיר.
- (ז) תכנית הגינון בשטח השצ"פ תתואם עם תכנון השפ"פים לקבלת רצף רעיוני וויזואלי.
- (ח) תכנון השצ"פ יהיה בהתאם לסטנדרטים העירוניים של עת"א. קביעה תכנונית / עיצובית מחייבת תהיה במסגרת פורום פיתוח או מהנדס העיר.

3) רחובות היקפיים

- (א) הרחובות הציבוריים יתוכננו באופן רציף אחיד ורציף עפ"י הנחיות קובץ פרטים סטנדרטיים למרחב הציבורי של עיריית תל-אביב.
- (ב) שבילי אופניים ישולבו בתכנון עפ"י תכנית זו ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א.
- (ג) רוחבי המדרכה וחתך רחוב שטיינמן יהיה כמפורט בתוכנית העיצוב ותוכניות התנועה שתאושרנה ע"י העירייה ומשרד התחבורה ובפורום פיתוח כמו כן, ישמרו רצועות להולכי רגל, שבילי אופניים, לתשתיות לשתילת עצים, על מנת ליצור מדרכה רציפה זו, הוקצו שטחים ממגרשי המגורים 1א'-3א', בהתאם לתוכנית זיקות ההנאה שבתשריט ולתוכנית הפיתוח, אשר יפותחו כחלק בילתי נפרד מהרחוב.
- (ד) תוכנית הנטיעות תבטיח עצי צל בוגרים לאורך המדרכות של שדרות ההלכה, רחוב שטיינמן ופעמוני.
- (ה) כניסות רכב למרתפי החניה יותקנו ללא הנמכת מפלס המדרכה הציבורית כדי לשמר, ככל האפשר את רציפות המדרכה לתנועת הולכי רגל.
- (ו) לא יותקנו מתקני תשתית עיליים בתחום התוכנית, מתקנים כגון: ארונות סעף, ארונות רשת, פילרים וחשמל, ארונות תקשורת, כבלים, ארונות רמזור, או מרכזיות תאורה וכיוב', יותקנו בנישות וגומחות מיוחדות בתחום המגרשים ולא יבלטו ו/או יחדרו לתחום הציבורי. הכל עפ"י תוכניות הפיתוח והתשתיות הציבוריות שתאושרנה ע"י העירייה והגורמים השונים כגון: חברת חשמל, בזק, תקשורת וכד'.

4) גשר הולכי רגל

- (א) תכנון וביצוע גשר הולכי רגל מעל רח' ההלכה: בסיס הגשר בצידו הצפוני, יעשה בתחומי זכות הדרך של רח' ההלכה. מגרשים 4א', 4ב', 5א' ו 5ב', יקצו שטחים עבור מדרכה

ושביל אופניים ברח' ההלכה בהתאם לתוכנית זיקות ההנאה שבתשריט ותוכנית הפיתוח.

5) שטחי מגורים ושטחים פרטיים פתוחים

- (א) שטחי השפ"פים הצמודים לשטחי המגורים, מגרשים 1ב'-4ב' ו- 5ב'-6ב', יפותחו כרצף גינוני אחד, המאפשר טיול רציף לאורכו ומחבר אל השצ"פ הצמוד. אופן הגינון והנטיעות בשפ"פים יהיה בהתאם לתוכנית זו סעיף 24 ובהתאם להחלטת פורום פיתוח או מהנדס העיר.
- (ב) שבילי הפיתוח המשותפים למגרשים 1-4 ירוצפו כרצף תכנוני אחד וניתן לתכנן רצף נוסף במגרשים 5-6. רצף זה ישמור על אחידות בחומרים ובגוון.
- (ג) בשטחי המגורים ניתן לשלב בריכות נוי אשר ישולבו בשטחי הגינון. בריכות אלו יתוכננו בעומק תקני וללא גדרות.
- (ד) תותר הקמה של מדרגות ופתחי מילוט מהחניון במגרשי המגורים ובשטחים פרטיים פתוחים. יעשה מאמץ תכנוני להצניע כמות, מיקום וגודל פתחים אלו בתאום עם מהנדס העיר.
- (ה) בתחום כל מגרשי המגורים, ישולב גן נושא (כגון גן ורדים, גן פרפרים, גן יפני וכו'). גנים אלו יתוכננו כגנים יחודיים וישולבו בשטחי המגורים.
- (ו) התאורה, ריהוט הגן והרחוב בשטחי המגורים ו בשפ"פים, יתוכננו כרצף תכנוני אחד במגרשים 1א'-4א' ו-1ב'-4ב' וניתן לתכנן אותם כרצף נוסף במגרשים 5א'-6א' ו-5ב'-6ב'. רצף זה ישמור על אחידות בפרטי ריהוט, גן ובחומרים השונים. (ראה פרטים מנחים בנספח פיתוח)
- (ז) קביעה תכנונית ועיצובית לכל הנושאים המוזכרים מעלה תהייה במסגרת פורום פיתוח או ע"י מהנדס העיר.

6) גינון ונטיעות – שטחי מגורים ושטחים פרטיים פתוחים

- (א) בשטחים הפרטיים ובשטחים הפרטיים פתוחים יינטעו עצים בוגרים כרצף ירוק בצפיפות שתאפשר גידול צמחייה נמוכה. תוכנית הנטיעות תהיה מסיבית ותבטיח, ככל שניתן, רצף של עצי צל.
- (ב) לפחות ב 70% משטחי הגינון על גבי תקרת המרתף לא יפחת מילוי המצע המנותק מ 1.5 מ' ובשאר השטח לא יפחת מ 0.5 מ'.
- (ג) העצים יינטעו באופן רנדומאלי וממגוון מינים ויהיו באישור אגרונום שפ"ע.
- (ד) תוכנית גינון ונטיעות מחייבת, תאושר בפורום פיתוח או ע"י מהנדס העיר.

7) תאורה :

תאורה ורהוט בתחום השפ"פים יתוכננו כרצף תכנוני אחד במגרשים 1-4 וניתן לתכנן כרצף נוסף

במגרשים 5-6, רצף זה ישמור על אחידות בפרטי הריהוט ובחומרים השונים ובהתאם לאישור אדריכל העיר ובפורום פיתוח, בהתאם לדוגמאות שתאושרנה מראש. מערכת התאורה, ראשי מערכת וכד' יחוברו והזנתם תהיה ע"י הבנינים.

(8) גדרות :

- (א) תותר הקמתן של קירות ו/או גדרות בגבול מגרשי המגורים, ובלבד שגובהם לא יעלה על 60 ס"מ או עפ"י החלטת מהנדס העיר, בכל מקרה, חומרי הגמר לציפוי הגדרות יהיה אחיד לכל הפרויקט, יתכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר וכפי שיאושר בפורום פיתוח לתוכניות הפיתוח והמרחב הציבורי.
- (ב) גומחות לארונות תשתית מכל סוג שהוא לרבות חשמל, בזק, כבלים, גז, הידרנטים, חדרי טרפו ואיוורורם ככל שידרשו ימוקמו בקירות הרמפ ות ו/או בגבול בית הקברות ו/או על חשבון שטחי מגרשי המגורים או השפ"פים. ובתנאי שיעמדו בכל הדרישות, ויואשרו על ידי הגורמים השונים.
- (ג) לא יותרו קירות בגובה המחייב מעקות בחזיתות הבנינים הפונות לרחובות ההיקפיים.
- (ד) לא יוקמו גדרות או מפרדות פיזיות משמעותיות בין השפ"פ לשצ"פ. הגבול ביניהם יסומן בעזרת שביל הולכי רגל המשתלב בתוכנית הפיתוח, כפי שתאושר בפורום פיתוח או ע"י מהנדס העיר, כך שיישמר רצף תפקודי וויזואלי ביניהם.

(9) שלבי ביצוע

- (א) הפיתוח של מגרשי המגורים והשפ"פים הצמודים להם, יושלם בכל מגרש ומגרש כתנאי למתן תעודת גמר לאותו בנין, להוציא חלקי שפ"פים הקשורים לפיתוח השצ"פ, או שפ"פ אחר סמוך אליו. במידה ולא יבוצע השצ"פ ואו השפ"פ האחר הסמוך, יבוצע פיתוח זמני בתחומי השפ"פ, בהתאם לאישור פורום פיתוח או מהנדס העיר.

(01) כיבוי אש

- (א) רחבות כיבוי אש ישולבו בפיתוח בתחום המגרש הפרטי בלבד, תוך שמירה על עקרונות העיצוב של תוכנית זו. לא יותרו רחבות בתחום השטחים הציבוריים (במקרים חריגים רק באישור של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו). ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני של המבנה לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת. הנגישות לרחבות כיבוי אש תהיה מרחובות הציבוריים כמחייב בתוכנית התנועה. במידת הצורך תתאפשר נגישות אל רחבות כיבוי האש ומיקומן, דרך חלקות גובלות כמתואר בתוכנית הפיתוח ובזיקות הנאה.
- (ב) כל אלמנט נוסף כגון ארונות, הידרנטים וכדומה ישולבו בחלקים בלתי נפרדים של המבנה אליו שיכים ולא כאלמנטים עצמאיים בפיתוח.

❖ תוכנית תנועה**1. תאור כללי:**

- (ג) מתוכנן חניון עד 4 מפלסי חניה ובעל שלוש נקודות גישה:
- (1) רמפה צפונית, בגבול הצפוני של מגרש 1א', המאפשרת נגישות מרחוב שטיינמן ורחוב פעמוני.
- (2) רמפה מזרחית, במגרש ציבורי (31), המשמשת כגישה לחניון המגורים, מגרש 1א', במפלס חניון ח-2.
- (3) רמפה מערבית, גישה בקצה הדרומי של רחוב הזוהר, דרך מגרש 6א' למגרש 5א'.
- (א) החניון כולל דרך ראשית תת קרקעית המאפשרת גם תנועת רכב פינוי אשפה, הצלה, הובלה ושרות, כמתואר בתוכנית התנועה ובתוכנית זיקות ההנאה שבתשריט.
- (ב) קיימים מספר מקומות חניה עיליים במגרש מס' 1א', אשר ישמשו כחנית אורחים.

2. תקן חניה

- (א) למגרשי המגורים 1א'–6א', יוקצו 2 מקומות חניה תת קרקעיים לכל יחידת דיור, ובנוסף 20% מכמות יחידות דיור, לצורך חניית אורחים.
- (ב) שאר המגרשים ושימושים לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
- (ג) במגרשי המגורים 1א'–6א', תקן החניה יסופק בתוך כל מגרש. לכל שני מגרשים יתוכננו רמפות פנימיות המחוברות בין מפלסי החניה. במגרשים 1-2, 3-4, 5-6 הרמפות הפנימיות יבוצעו במגרש הראשון הנבנה מבין השניים.
- (ד) ניתן לבצע את הרמפות הפנימיות (ראה סעיף 29.3) ואת דרך השירות התת קרקעית (ראה סעיף 28.2) בשלבים בהתאמה לאופן מימוש מגרשי המגורים תוך שמירה ואבטחת הנגישות המחייבת לכל המגרשים.

3. פינוי אשפה

- (א) במפלס חניון ח-1 מתוכננת דרך ראשית היקפית, אשר גובהה מאפשר נסיעת משאיות, ובמיוחד רכב פינוי אשפה.
- (ב) בכל אחד ממגדלי המגורים מתוכנן חדר מכולת אשפה במפלס ח-1, עם אפשרות תמרון רכב פינוי אשפה ואיסוף המכולה.
- (ג) דרך זו מאפשרת גם הסעת משאיות רהיטים, אספקה, רכב חרום והצלה וכד', תוך בקרה מלאה ושליטה על הבאים בשערי החניון.

❖ תוכנית תשתיות:

- (1) מתקני התשתיות הציבוריות המותקנים לאורך הרחובות בתחום התכנית מתוכננים ומבוצעים ע"י עיריית ת"א, אשר תבוצענה בשלבים בהתאם לתוכניות שתאושרנה מעת לעת ע"י העירייה, המחלקה לתאום הביצוע ההנדסי וחברות חשמל, בזק וכד'.

- (2) חדרי טרנספורמציה יבוצעו רק בתחום המגרשים הפרטים. לא תותר הקמתן בתוך השטחים הציבוריים יוטמעו ויוסותרו בתוך הפיתוח או רמפות נגישות לחניון הפרטי, ויאוררו לכיוון שטח הפיתוח ולא לכיוון המדרכה הציבורית.
- תתאפשר הקמתן של מבני תט"ז זמניות (תחנות טרפו זעירות) שמיועדות לביטול בעתיד בהתאם לתוכנית הפיתוח והתשתיות שתאושר מראש אשר יוצנעו, וזאת בהתאם להתקדמות הבניה הפיתוח וביצוע הפיננסיים בתוכנית.
- (3) מיקום חדרי הטרפו' וגודלם ייקבע עם הגשת היתר הבניה, בהתאם לדרישות חברת חשמל.

❖ **בניה ירוקה:**

- בקשות להיתרי בניה יכללו התייחסות לתקני בנייה ירוקה מחייבים אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה.
- לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים.

❖ **גמישויות:**

ההוראות וההנחיות בנושאי העיצוב האדריכלי הפיתוח בתקנון, בתשריטים ובנספחים של תכנית זו, הם עקרוניים בלבד. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותרו בהם שינויים באישור מהנדס העיר.

חו"ד הצוות:

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי

חו"ד אדריכל העיר:

1. ממליץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי עפ"י המפורט לעיל.
2. התכנון יאושר לפני היתר בניה בפורום פיתוח שיבחן את תיאום התשתיות לתכנית הפיתוח המוצעת.

בישיבתה מספר 0012-09' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לויין מתכנן מצוות מרכז הציג את עיקרי התכנית. ברוך יוסקוביץ הציג את השתלשלות הדיונים בבתי המשפט לנושא הפיננסיים. אהרון מדואל וכרמלה עוזרי מבקשים לא לקבל החלטה עד שלא יסגר הסכם עם התושבים הזכאים לפיננסיים. אדר' התכנית משה צור הציג את תכנית העיצוב. פאר ויסנר מציע השקיה במים אפורים של הפארקים מהמבנים באזור, ולהכין את כל התשתיות לבניה ירוקה. פתרונות עליות אופניים לגשר להולכי רגל ואופניים המחברת בין פרויקט Y לבין בבלי.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – גפן, אסף, פאר, דורון ומזרחי, 1 נגד – אהרן מדואל, 2 נימנעו – כרמלה ומיטל) הוחלט לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. הועדה מבקשת מהמתכנן לנסות למצוא פתרון עליית אופניים באמצעות מעלית לגשר המחבר בין השכונות לשימוש הולכי הרגל ורוכבי האופניים.
2. לדווח לוועדה תוך פרק זמן של שנה לעניין הפיננסי.
3. אישור התכנון בפורום פיתוח לפני היתר בניה.
4. תנאים להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות ובהוראות לבניה ירוקה עפ"י התקנים המחייבים אשר יהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה ויכללו בין היתר בדיקת פתרונות השקיית הפארקים במים אפורים מהמבנים במרחב התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, מיטל להבי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 רח' הירקון 64	03/06/2009
דיון באיחוד וחלוקה - דיון בהתנגדויות	9 - 0012-09

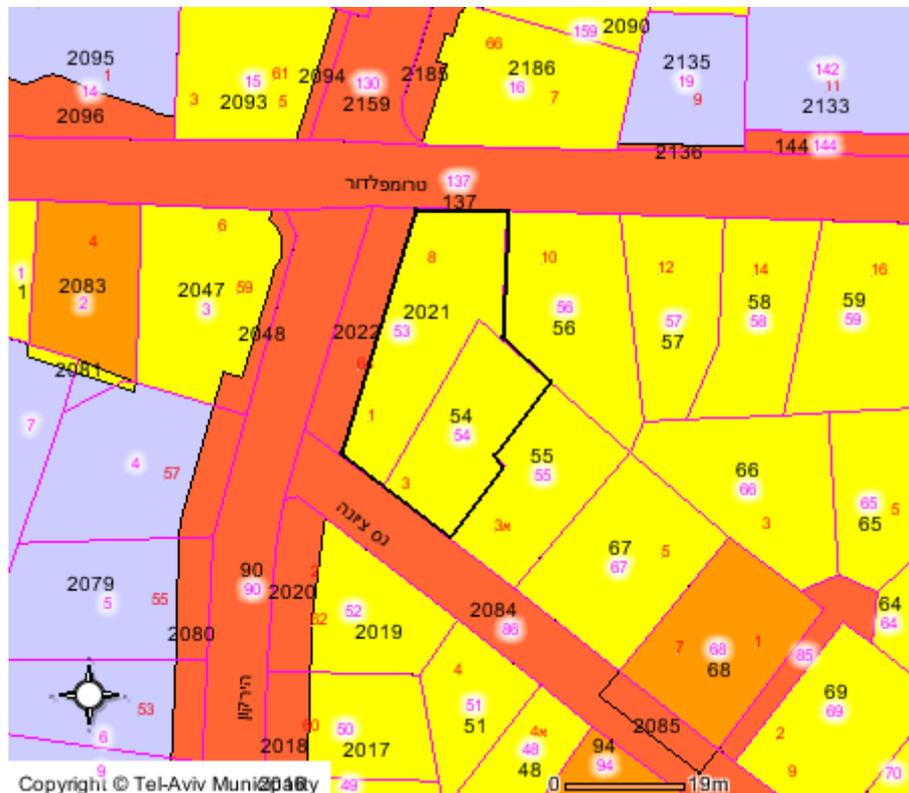
מסמכי רקע: תשריט איחוד וחלוקה מס' 449 מיום 27.11.2008 שהוכן ע"י ש.חפץ מודד מוסמך
מכתב אדר' יפתח ארז מיום 3.2.2009

בעלי הקרקע / חלקות: חלקה 53 - לס וגאס
חלקה 54 - לס וגאס

תוכן הבקשה: איחוד חלקות למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העירייה

פרטים:

החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים ב'1- עפ"י תכנית "44" ו- "מ" לפיהן מותרת בניה במגרש המאוחד ששטחו מעל 500 מ"ר בנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים בשיעור של 180% עם צפיפות של 50 מ"ר קרקע ליחידת דיוור. על הגג מותרים חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "ג" מרתפים עפ"י תכנית "ע-1" הפקעות לפי תב"ע 998.



להלן טבלאות החלוקה והאיחוד המוצעות :

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.854	53	
0.441	54	
-----	-----	-----
1.295	(10)	1

טבלת החלוקה המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.291		2
1.004		3
-----	-----	-----
1.295		(1)

במכתבו מיום 2009.2.3 מבקש אדרי' יפתח ארד את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות הנ"ל אשר בבעלות משותפת למגרש בניה אחד.

איחוד החלקות עפ"י תכניות התקפות "44" ו-"מ" יאפשר תכנון בניין טוב יותר על המגרש. יצומצם הצורך בשטחי שרות כפולים ויחסוך שתי יציאות מהחניונים, דבר המהווה הפרעה בשל מיקום המגרש ברח' הירקון פינת הרחובות טרומפלדור ונס ציונה.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה -54	מצב קיים חלקה -53	מצב קיים חלקה -53	מצב קיים חלקה -54	מצב קיים חלקה -53	מצב קיים חלקה -54
מ"ר 441	מ"ר 563	מ"ר 563	מ"ר 1.004	מ"ר 1.004	מ"ר 1.004
146%	180%	180%	180%	180%	180%
מ"ר 643	מ"ר 1013	מ"ר 1013	מ"ר 1807	מ"ר 1807	מ"ר 1807
40%	45%	45%	45%	45%	45%
5 קומות על עמודים					
8 יח' דיור	11 יח' דיור	11 יח' דיור	20 יח' דיור	20 יח' דיור	20 יח' דיור
55 מ"ר קרקע ליח'	50 מ"ר קרקע ליח'				

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י לריסה קופמן)

ממליצים לאשר את הבקשה לפרסם את איחוד החלקות 53, 54 בגוש 6909 למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העיריה עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149, בשל השיקולים הבאים:

1. המגרש המערבי הינו בעל חזית ארוכה לרח' הירקון כך שממילא מתקבלת מסת בניה רציפה בין פינת הרחובות רח' נס ציונה וטרומפלדור. עיצובית, מוצע לשבור מסה זו באמצעים אדריכליים בשלב הטיפול בהיתר הבניה.

2. על פי התכנית התקפה (תכנית מ') ניתן לבנות שני מבנים הצמודים בקיר משותף בין שתי החלקות לכן איחוד החלקות אינו משנה את קוי הבנין הצידיים בין שני המגרשים.

3. איחוד החלקות יאפשר בניה מיטבית במגרש תוך שמירה על קוי הבנין בקונטור המגרש המאוחד.

4. גובה הבנין (מספר קומות) משתנה מ-4 ק.ק. + ק.ק. ל-5 ק.ק. + ק.ק. רק במגרש המזרחי ומשתווה לגובה המותר במגרש המערבי. גובה זה תואם את המדיניות הקיימת ברח' הירקון.

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

בישיבתה מספר 0004-09ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה עם מצגת המראה מה מתוכנן במקום.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ונתן וולוך.

בישיבתה מספר 0006-009ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לריסה קופמן הציגה את בקשתם של המבקשים. הועדה לא מתנגדת לאיחוד לגבי תכנון יש חילוקי דעות. הועדה רואה בחיוב להכניס חזית מסחרית בקומת הקרקע.

הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 ברח' הירקון 64 למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העירייה עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149. הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, דן להט, מיטל להבי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.

הבקשה התפרסמה כחוק כמפורט מטה:

בעיתונים הארץ, הצופה בתאריך 26.3.2009 ובעיתון העיר בתאריך 27.3.09.

הודעה אחרונה לזכאים נמסרה בתאריך 14.3.2009.

לא הגיעו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י לריסה קופמן, אדר')

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 149 לחוק.

בישיבתה מספר 0009-009ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 רח' הירקון 64 ת"א למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העירייה.

בתאריך 7.5.2009 הגיע לועדה המקומית התנגדות של עו"ד מיכאל הנטר, ולאחר בירור עם חב' פרסום התברר שהייתה טעות ותאריך מסירת ההודעות לזכאים (ההודעה נמסרה ב- 26.4.09) לכן הנושא יוחזר לדיון בהתנגדויות בועדה המקומית.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן וולוך וארנון גלעדי.

מהות ההתנגדות:

1. איחוד החלקות- יגרום ליצירת גוש מסיבי שיגרום לחסימת אויר וירידת ערך נכס המתנגד. אין צורך תכנוני באיחוד החלקות.

2. תוספת הגבהת הבנין מ- 4 קומות (ע"ע) ל- 5 קומות (ע"ע). הגבהת הבנין ימנע ממעבר אויר ואור שמש ממערב. יגרום לירידת ערך נכס המתנגד. חסימת נוף מצד מערב.

מענה:

1. חלקות 53 ו-54 הינן בבעלות אחת. גם ללא איחוד החלקות, ניתן בידי היזם לבנות 2 בניינים בקיר משותף בין שתי החלקות לפי תכנית 44 ו-מ'. בניה כזו מתבקשת בשל צורתה הלא רגולרית של חלקה 53 שלאחר הפרשת רצועת דרך הופכת לצרה וארוכה. מכיוון שחלקה זו משתרעת בין צומת הרחובות נס ציונה וטרומפלדור, גם ללא איחוד החלקות נוצרת בניה רציפה בצידו המערבי של מגרש המתנגד.

2. גובה הבניה בחלקה 53 נותר ללא שינוי (5 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג) כך שגובה הבניה בצידו המערבי של מגרש המתנגד נשאר ללא שינוי. תוספת קומה מתאפשרת בחלקה 54 כתוצאה מהאיחוד עם חלקה 53 בגבול המרווח האחורי שהינו רחב מספיק למעבר אור ואויר (קו בנין אחורי הינו 6.2 מ' לכל מגרש. ללא הקלות המרווח בין הבניינים יכול להגיע ל- 12.4 מ').

חוו"ד צוות:

גובה הבנין תואם את המדיניות העירונית לרח' הירקון בקטע זה (עד 6.5 קומות כולל קרקע וגג). איחוד החקות מאפשר בניה מיטבית במגרש המאוחד. ממליצים לאשר את הבקשה.

בישיבתה מספר 0012-09ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שדווח לוועדה שהוסרה ההתנגדות הוחלט לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 53,54 בגוש 6909 רח' הירקון 64 ת"א למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העירייה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, מיטל להבי ונתן וולך.



תוכן הבקשה: חלוקת חלקה 11 בגוש 6615 לשני מגרשי בנייה

מסמכי רקע: תשריט חלוקה מס' 448 (מיום 13.1.09) שהוכן ע"י דרור בן דוד מודד מוסמך

מכתב פנייה לוועדה של אדר' אסף שאול מיום 16.1.09

תחולת התכנית: חלקה 11 בגוש 6615

מיקום: רח' משה סנה 55, שכ' קרית שאול

בעלי הקרקע: פרימר דוד, לוי אליהו, אנגלר ברק רינה, בר-עז עשירה

רקע סטטוטורי -

פרטים:

החלקה הני"ל כלולה בתכנית R / 6 ועפ"י חו"ד היועצת המשפטית עו"ד שרי אורן, יעוד השטח הוא אזור כפרי, בו שטח מגרש הוא 500 מ"ר וזכויות הבנייה בשיעור של 50% או 150 מ"ר בקומה (הקטן מביניהם) בשתי הקומות ובגובה מירבי של 8 מ'. תכנית R-6 קבעה כי מותר יהיה להקים בניין אחד על מגרש. עפ"י תקדימים, אישרה הועדה המקומית 2 יח"ד בכל בניין. ביעוד זה לא ניתן להקים נספחים (מבני עזר).

בנוסף, ניתן לבנות מרתפים עפ"י תב"ע ע' 1 ועליית גג עפ"י תכנית ג' 1-1, חניות עפ"י תב"ע 2550 א' ובריכת שחייה עפ"י תב"ע 2754.

טבלת זכויות בנייה -

הוראות בנינוי	מס' יח"ד	זכויות בנייה	מגרש מינימלי	
2 קומות +	עפ"י תקדימים - שאישרה הועדה - 2 יח"ד בכל בניין	150 מ"ר לקומה X 2 קומות סה"כ - 300 מ"ר	500 מ"ר	למגרש
ג/ג-1 - ניצול חלל גג/חדר יציאה לגג ללא מבנה עזר	2 יח"ד לבניין X 2 מגרשים = סה"כ 4 יח"ד	2 X 300 מ"ר בכל מגרש = סה"כ 600 מ"ר	סה"כ 2 מגרשי בנייה	סה"כ

החלוקה המוצעת -

שטח בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.501 ד'		1
0.502 ד'		2
1.003 ד'	(11)	

בפנייתו לוועדה, מגיש אדר' אסף שאול בקשה לחלוקת חלקה 11 בגוש 6615 ל-2 מגרשי בנייה בשטח מינימלי של 500 מ"ר כל אחד, על מנת לאפשר בניית 2 בנייני מגורים בשטח בנוי של 300 מ"ר כ"א, להקמת 2 יח"ד בכל מגרש, ובסה"כ 4 יח"ד.

מרתף בהיקף הבנין לפי תכנית ע' 1 ועליית גג/חדר יציאה לגג על פי תכנית ג' 1.

פרטי קידום הבקשה-

1. הבקשה לחלוקת החלקה נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מספר 009-0003 מיום 18/02/2009 החלטה 2, בה אישרה הוועדה לפרסם את הבקשה עפ"י פרק ד' וסעיף 149 לחוק.
2. הבקשה פורסמה בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 26-27.2.09. כמו כן נשלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים.
3. לבקשה הוגשה התנגדות אחת, ע"י מיכאל שלף, מרח' המשלך שלמה 87 ת"א, בעלי חלקות 72 ו-73 בגוש 6616.

פרטי ההתנגדות-

1. המתנגד בעלי חלקות 72 ו-73 בגוש 6616, הגובלות בחלקה הנדונה ממערב.
2. לפני כ- 5 שנים נדונה בקשתו לאיחוד וחלוקה, בה התנגד מר פרימו מבעלי המגרש נשוא הבקשה, ודרש זיקת הנאה לגישה דרך מגרש המתנגד, בטענה כי לא ידוע אם תכנית 3260 (צמת הפיל) תשאיר גישה מרח' משה סנה. בהתאם לכך קבעה הוועדה המקומית שלא תישלל האפשרות ליתן זיקת הנאה לחקה 11 בגוש 6615 מרח' מאיר בינט 6 (מגרש המתנגד).
3. מאז, אושרה תכנית 3260 אשר קבעה כי: "נגישות למגרשים הגובלים בדרך משה סנה ודרך קרית שאול שהיו קיימות ערב הפקדת התכנית לא יבוטלו". באופן זה אין מניעה וכל מגבלה לגישה למגרש נשוא הבקשה מרח' משה סנה, דבר המייתר את הצורך לזיקת הנאה מרח' מאיר בינט דרך מגרש המתנגד.
4. מבקש מהוועדה לבטל את זיקת ההנאה שהושתה על מגרשו, ולחילופין אם לא תבטלה – חלוקת המגרש תינתן בכפוף לכך שלא תישלל זיקת הנאה מקבילה מרח' משה סנה אל חלקות 72 ו-73 בגוש 6616.

חוו"ד צוות צפון : ע"י אדרי' יואב רוביסה

1. בעת דיון בבקשת המנגד לאיחוד חלקות 15 בגוש 6615 וחלקה 20 בגוש 6616 וחלוקתן ל- 2 מגרשי בנייה, אשר נרשמו כחלקות 72 ו- 73 בגוש 6616, פרוטוקול 11-2004ב' החלטה 5 מיום 28.4.04 החליטה הוועדה כדלקמן:
" בשל החשיבות הרבה מבחינה תנועתית של שמירת זרימת התנועה ברח' משה סנה ומניעת כניסת רכב ממנו למגרשים בודדים, ומתוך הרצון שהכניסה תוסדר מרחוב בינט כך שתדרש כניסה למגרשי המגורים מרח' מקס בינט מחליטה הוועדה: לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 15 בגוש 6615 וחלקה 20 בגוש 6616 (ע"י העברה לגוש אחר) וחלוקה ל- 2 בנייה ברח' מ. בינט 6 בקרית שאול בתנאי שבעת הוצאת היתר בניה במגרש זה, לא תישלל האפשרות לזיקת הנאה למעבר למגרש הסמוך (חלקה 11 בגוש 6615)."
2. העדפת הגישה למגרשים דרך רח' פנימי ולא דרך ציר תנועה ראשי, רח' משה סנה, עומדת בעינה, ואינה קשורה לפתרון התנועתי של המחלף הצמת הפיל עפ"י תכנית 3260, אלא נובעת משיקולים תנועתיים ובטיחותיים.
3. זאת ועוד, חלוקת המגרש ל- 2 מגרשים ועפ"י תקדימים בהן אישרה הוועדה 2 יח"ד בכל מגרש, ובסה"כ עד 4 יח"ד במגרש, מהוות הגדלת מס' יח"ד ומס' כלי הרכב ביחס למצב הקיים כיום, דבר המדגיש את הבעייתיות התנועתית במתן גישה ישירה לחנייה למגרשים מרח' משה סנה עבור 8 כלי רכב.
4. בנוסף, מעיון בפרוטוקול 11-2004ב' החלטה 5, נמצא כי לבקשה לאיחוד וחלוקה של מגרשי המתנגד לא הוגשו כלל התנגדויות, כך שהחלטת הוועדה שלא תישלל זיקת ההנאה מרח' מקס בינט לחלקה 11 בגוש 6615, היתה תכנונית גרידא, ולא כמענה לדרישת בעלים, כפי שנטען בכתב ההתנגדות.
5. לפיכך, הצוות ממליץ לדחות את ההתנגדות, ולהותיר את זיקת ההנאה למגרש נשוא הבקשה דרך המגרשים הסמוכים מרח' מקס בינט 6, כל זאת בכפוף לאישור אגף התנועה לפתרון התנועתי לחנייה במגרש.
6. הצוות ממליץ על אישור חלוקה המגרש ל- 2 מגרשים כמבוקש.

בישיבתה מספר 109-0012 ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המבקש הציג את הבקשה לחלוקת המגרש, וביקש שלא יעכבו להם את הבקשה להיתר בניה. עו"ד יורם בשם מיכה שלף, אשר הגיש התנגדות לחלוקה, הציג את הנימוקים להתנגדות, בדגש על הצעת המתנגד כי זיקת ההנאה בין המגרשים תהיה הדדית. המתנגד והמבקש הביעו הסכמה לזיקת הנאה הדדית, כאשר זיקת הנאה מחלקה 11 בגוש 6615 לחלקות 72-73 בגוש 6616 תהיה בכפוף לכך שמבחינה תנועתית תתאפשר כניסה מרח' משה סנה. עודד גבולי הדגיש כי אגף תב"ע, בתנאים הקיימים, התנגד למתן גישה מרחוב משה סנה.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה, בהתאם להסכמה בין הצדדים - המבקש והמתנגד, ולאשר את חלוקת החלקה ל- 2 מגרשים, כאשר הסדר הקרקע יכלול סימון זיקת הנאה הדדית בין המגרשים, כאשר זיקת הנאה מחלקה 11 בגוש 6615 לחלקות 72-73 בגוש 6616 תותנה ותהיה בכפוף לכך שמבחינה תנועתית תאושר כניסה מרח' משה סנה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר ומיטל להבי.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות להגדרת מגרש משני על פי תכנית 2215 ג' בהתאם לסעיף 14 ס"ק 6 בהוראות התכנית.

מיקום: שכונת עזרא תל אביב-יפו

כתובת: רח' חירותנו 9

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק מהגוש		17

שטח התכנית: 144 מ"ר

מתכנן: אד' משה לוי

יזם: שרון לאטי (בייפוי כח מיורשי משה לאטי 06411871)

בעלות: בעלות בלתי מסוימת במושע של 680 מ"ר מתוך 17,868 מ"ר, ע"ש לאטי משה.

- בעבר הוגדר מגרש משני בשטח של 336 מ"ר ויצא היתר בניה לחלק המגרש הסמוך למגרש המבוקש. (במקום נבנתה מאפיה ומגורים).
- מתוך הבעלות של 680 מ"ר קיימת הפרשה בסך של 133.42 מ"ר עבור שטח המיועד לצרכי ציבור.

מצב השטח בפועל: השטח המבוקש פנוי כיום ומשמש לחניית רכבים.

השטח התחום כמסומן במפה הטופוגרפית לצרכי הגדרת מגרש משני, נמצא כולו בחלקה 17 גוש 6136 בשטח כולל של 144 מ"ר ואינו עולה על שטח הבעלות לפי נסח הטאבו בהפחתת השטחים לצרכי ציבור לפי תכנית 2215 ג' (19.62% בחלקה זו).

מצב תכנוני קיים:

בשל הבעלות המשותפת בקרקע בשכונת עזרא, ע"פ הוראות תכנית 2215 ג', הוצאת היתר בניה מחייבת הליך של הגדרת מגרש משני. לפי הליך זה גבולות תפיסת המקרקעין לגביהם מבוקש ההיתר ייקבעו ע"ג מפה טופוגרפית. גבולות המגרש המשני ושטחו יקבעו ע"י הועדה המקומית בהתחשב בשטח הבעלות (עפ"י הרשום בנסח הטאבו) וע"פ היחס באחוזים של השטח המיועד לצרכי ציבור באותה חלקה.

לפי הוראות התכנית, הועדה המקומית במסגרת כל בקשה להיתר, תישלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה ותאפשר להם 20 יום להתנגדות. משלוח הודעות נעשה בתאריך 24.03.09 ופורסמה הודעה בעתון "הארץ" בתאריך 12.02.2009.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

לאחר פרסום הבקשה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

מתנגדים: רינה עזרא מרחוב שיבולים 13 א' ת"א

תמצית טענות המתנגדים:

המבנה הקיים מהווה מטרד לכל השכונה, מייצר לכלוך רב ורעש מהמאפיה. המבנה מהווה מוקד לחניית רכבים על המדרכה. המבנה יסתיר את השמש.

מענה:

המתנגדת מתגוררת ברחוב שיבולים ועיקר התנגדותה נסוב סביב המטרדיות של המבנה הקיים בהיתר בפינת רחוב שיבולים, הסמוך לביתה. הבקשה הנוכחית להגדרת מגרש, הינה מצפון למבנה עליו מתלוננת המתנגדת, על פינת רחוב אורים.

המלצת צוות מזרח: ההתנגדות אינה רלוונטית להגדרת המגרש המבוקש. אולם טענות המתנגדת יופנו לאגף רישוי עסקים.

תוספת להמלצת הצוות: לאחר פרסום הדרפט, הוברר כי המבקשים השתמשו בזכויות הבניה הנגזרות מהבעלות על המגרש המבוקש לצורך הקמת מבנה המאפיה והמגורים הסמוך. לפי הוראות תכנית 2215ג' הגדרת מגרש משני תעשה אך ורק לצורך הוצאת היתר בניה. מכיוון שבהעדר זכויות בניה לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה, מומלץ לא לאשר את הגדרת המגרש המשני.

בישיבתה מספר 0012-09ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן הסבירה לועדה שאין צורך לדון בהתנגדויות להגדרת המגרש כי התברר שזכויות הבניה הנגזרות ממגרש זה, נוצלו כבר במסגרת היתר בניה לבנין הסמוך בעבר.

הועדה מחליטה:

הואיל ואין זכויות למגרש שכן אלה כבר נוצלו ע"י הבעלים הוחלט לבטל את הבקשה להגדרת המגרש המשני.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום:

מתחם קאנטרי קלאב ת"א בצומת גלילות.

כתובת:

תל אביב - יפו
 רחוב יוניצ'מן 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	1-4

שטח התכנית: 142.047 דו'.

מתכנן: ברעלי, לויצקי, כסיף אדריכלים (1989) בע"מ.

מגיש: קאנטרי על הים בע"מ.

בעלות: עת"א-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל: בנוי בחלקו ומפותח כשטחי קאנטרי קלאב.

מצב תכנוני קיים : בהתאם לתב"ע המאושרת (2566) : מגורים, מסחר, משרדים, תיירות ונופש, שצ"פ שב"צ ודרכים. בתב"ע הנ"ל נדרשת תכנית, בסמכות המקומית, להסדרת האיחוד והחלוקה החדשה.

מצב תכנוני מוצע : תכנית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 62א(א)(1), מתואמת עם ממונה תשתיות ומקרקעין .

זמן ביצוע : מיידי.

חו"ד הצוות :

לקדם התכנית להפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008

בישיבתה מספר 0024-08'ב' מיום 27/08/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, יעל דיין, אריה שומר, שלמה זעפראני, מיטל להבי ושמוליק מזרחי

לאור התקדמות התכנון והבינוי עולה, כי חלוקת יח"ד בין שני מגרשי המגורים תשתנה למול המאושר בתב"ע. זאת ללא שינוי בסך יח"ד בתכנית וללא שינוי בזכויות הבנייה. לפיכך, במגרש מס' 1 יהיו 100 יח"ד ובמגרש מס' 2 יהיו 200 יח"ד. הבעלות של שני המגרשים היא אחת. חו"ד היוע"מ למינהל ההנדסה, עו"ד שרי אורן, מיום 25.12.08, היא שיש לאשר שינוי זה במסגרת התב"ע המקודמת כעת.

הוועדה מתבקשת לאשר חלוקה זו של יח"ד בין מגרשי המגורים.

בישיבתה מספר 0031-08'ב' מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר חלוקה של יח"ד בין מגרשי המגורים כך :
במגרש מס' 1 יהיו 100 יח"ד ובמגרש מס' 2 יהיו 200 יח"ד. הבעלות של שני המגרשים היא אחת.
משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולוך, בנימין בביוף, אסף זמיר ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5943 בעמוד 3471 בתאריך 23/04/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/03/2009	הארץ
05/03/2009	הצופה
06/03/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אבי חורמרו	דרך בגין מנחס 132 תל אביב 67012
מירי גרוסמן עו"ד	רשות שדות התעופה

חב' פרוספריטי בע"מ ע"י אבי חורמרו - משרד עו"ד אגמון ושות'

פירוט ההתנגדות:

1. התכנית הראשית, מס' 2566 המאושרת, אינה מאפשרת גישה ישירה למגרש מס' 6 (למלונית) מהכביש ההיקפי שמצפון, אלא רק דרך מגרש מס' 7 (יח' הבונגלוס-הקוטג'ים). התכנית המוקדמת, שהינה המשך לתכנית הראשית לצורך הסדרת האיחוד וחלוקה, חוזרת על סידור תנועת זה, המהווה פגיעה במגרש 6.
 2. מגרש 7, דרכו הגישה הקבועה למגרש 6, הינו בבעלות פרטית (חוכרים הגרים ביחידות בו). גישה דרכו לא נעשתה בהליך של הפקעה ממנו. לכן אין בסמכות הוועדה המקומית להעביר דרכו תנועה ציבורית.
 3. בהפניית כל באי מגרש 6 להקיף את כל מתחם הקאנטרי על מנת להכנס למלונית אין כל הגיון תכנוני ותפקודי, אלא רק פגיעה באיכות חיי הדיירים בסביבה.
 4. זכות הקניין של בעלי מגרש 6 נפגעת מכך שאין למגרש גישה ישירה מצפון.
- לאור הנ"ל, מבוקש לקבוע בתכנית המופקדת גישה ישירה למגרש 6 מהדרך הצפונית.

מענה:

1. התכנית הראשית, מס' 2566, קבעה את הגישה למגרש 6 דרך מגרש 7, עקב הבעלות המשותפת למגרשים אלה - חב' פרוספריטי, בעלות השונה מהבעלות של ייתר שטחי התב"ע מסביב, שהינה של חב' אינברסיונס (כיום קנדה-ישראל).
2. התב"ע הנדונה הינה לאיחוד וחלוקה, לצורך רישום הקצאות הבעלות על המגרשים שנקבעו בתב"ע הראשית, ולא לתכנון מחדש.
3. בבירור עם היוע"מ, עו"ד שרי אורן, הנחתה זו שניתן לקבוע זכות מעבר מהדרך ההקפית שמצפון אל מגרש המלונית - מגרש 6, בתנאי קבלת הסכמה מאגף נכסי העירייה, שכן המעבר הוא דרך שצ"פ.

רשות שדות התעופה - ע"י עו"ד מירי גרוסמן

פירוט ההתנגדות:

חלק מהתכנית מצוי בתחום הגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה משדה דב, לרבות הגבלות בנושא גובה מבנים ובנושא רעש. המגורים מוגדרים כשימוש בעל רגישות גבוהה לרעש ולכן מחוייבים בבניה אקוסטית. לפיכך, יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף הקובע את דרישות רש"ת כהגבלות בבניה.

מענה:

התכנית הנדונה הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ואינה קובעת הוראות בנייה. לכן, כפי שהנחתה היוע"מ, עו"ד שרי אורן, אין מקום לתוספת ההוראות המבוקשות. מה גם שהוראות בדבר הדרישות להתאמת הבנייה

למגבלות עקב קיומו של שדה דב כבר נכללו בתב"ע הראשית, מס' 2566, אשר תכנית איחוד וחלוקה זו הינה המשך לה, לצרכי רישום.

חו"ד הצוות:

חו"ד מתואמת עם עו"ד שרי אורן ואדר' עודד גבולי-

1. לקבל את התנגדות חב' פרוספריטי ולתקן התכנית, כך שתהיה גישה למגרש 6 ישירות מזכות המעבר לרכב שמצפון למגרש, בכפוף להסדר עם אגף נכסי העירייה.
2. לדחות את התנגדות רשות שדות התעופה.

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

בישיבתה מספר 0012-09'ב' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד מאמו הציג את בקשתו לזכות מעבר למגרש 6. היזם הסכים לכך.

הועדה מחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הוחלט לתת תוקף לתכנית בתנאים כמפורט מטה:

1. לקבל את ההתנגדות של חב' פרוספריטי כך שישומן בתוכנית שביל מעבר לרכב מצפון למגרש 6 מהכביש דרך השצ"פ, בכפוף להסדר עם אגף נכסי העירייה.
2. לדחות את ההתנגדות של רשות שדות התעופה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל ופאר ויסנר.