

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

פרוטוקול מספר 10-0006
כ"ד אדר התש"ע 10/03/2010 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	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	שמואל מזרחי	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר'	מהנדס העיר
	שרי אורן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
	עודד גבולי, אדר'	מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר
	שוטה חובל, אינג'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	אילן רוזנבלום, עו"ד	ע. מ"מ ראש העירייה
	דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך
	ריטה דלל, אינג'	מנהלת מחלקת רישוי בניה
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים:	פאר ויסנר	סגן ראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	נתן וולוך	חבר מועצה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה

תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה

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

**פרוטוקול מספר 10-0006
כ"ד אדר התש"ע 10/03/2010 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 10-0003 מיום 03/02/2010
		אישור פרוטוקול 10-0004 מיום 17/02/2010
1.	1	תכנית עיצוב ופיתוח רוטשילד 65 דיון נוסף להצגת הדמיות מוחשיות של הבנין
2.	5	תפרי נווה צדק - דרום (5) דיון בדיווח

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
10/03/2010	תכנית עיצוב ופיתוח רוטשילד 65
1010-0006 - 1	דיון נוסף להצגת הדמיות מוחשיות של הבנין

תכנית עיצוב ופיתוח – לתכנית מפורטת מספר 3038 - "רוטשילד 65"

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

כתובת: שד' רוטשילד 65, נחמני 30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7455			14	

שטח התכנית: כ-0.734 דונם

מתכנן: חיים דותן אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: חברת נשר בז בע"מ.

בעלות: חברת נשר בז בע"מ.

מצב השטח בפועל: במקום קיים מבנה בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלה תכנית בניין ערים מאושרת מס' תא/ 3038

מטרות התכנית: קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/ 3038 כמופיע בתקנון ובתשריט העדכניים.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב המוצעת הנה פועל יוצא של הוראות התכנית שבתוקף, להלן עיקרי התכנית המוצעת: תוספת קומות עד לניצול מירבי של שטחים עפ"י התב"ע, שינוי של מעטפת קיר המסך הקיים של המבנה וכנ"ל לגבי התוספת המוצעת. העמדת המבנה: המבנה קיים, אין שינוי בהעמדה.

גובה המבנים:

הגובה המקסימלי למבנים ומספר הקומות יהיה על פי המותר בתכנית הראשית.

קוי בנין:

קוי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית.

חזיתות:

מבנה המשרדים: יחופה כמרכיב מרכזי בזכוכית ואלומיניום במערכת קירות מסך משולב חלונות לפתיחה ומערכת הצללה. סוג הזכוכית: מסך קרינה בגוון שקוף לא רפלקטיבי. בנוסף יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום, אבן לסוגיה והכל מאיכות גבוהה. גמר גגות המבנה בתחום התכנית יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר או בדק עץ כולל פתרון למניעת חדירת מים. תותר הקמת מתקנים טכניים, ח.מכונות מעלית וכן אנטנות על גגות המבנה במסגרת הגובה המותר, ובלבד שהם יותקנו ויעוצבו באופן שיבטיח שהם לא ייצרו מפגע אסטטי. איזורים טכניים יחופו ברפרפות או בכל פתרון אחר להסתרה באשור מהנדס העיר או ממטעמו.

כניסה לבניינים:

המבנה ישמור על הכניסות הקיימות, כניסה למבנה המשרדים וכניסה לשטח המסחרי בקומת הקרקע.

חומרים:

חזיתות מבנה המשרדים – קירות מסך אלומיניום וזכוכית שקופה , חלק החזית המערבית הקיים, ישאר כמות שהוא, יתכן שינוי בגוון באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מערכת מיזוג אוויר:

יותר השימוש במגדלי קירור / ציילרים ומפוחים לאיוורור ומינדוף באופן שיבטיח שלא ייצרו מפגע אסטטי ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

גגות:

חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג, בהתאם לתוכנית המפורטת: מס' 3038.

תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

סימון ושילוט:

א. סימון כיבוי אש, הפניות, וכל שילוט אחר בשטח העל קרקעי של הפרויקט יהיה בשילוט ולא בצבע.
ב. סימון כתובת ומספר הבית יתוכנן כחלק אינטגרלי מהחזית.

כיבוי אש:

ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה, מיקום רחבת כיבוי אש אחת - תמוקם ברחוב נחמני ממול חזית המבנה, הרחבות לא יסומנו בצבע אלא בשילוט בלבד. בתאום עם רשות הכיבוי ואדריכל העיר.

חדר אשפה:

חדר האשפה יתוכנן, בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו.
חדר האשפה יתוכנן כך שניתן יהיה לשלב בעתיד באופן קבוע בנוסף לאיסוף ואצירת אשפה , איסוף נייר, פלסטיק וזכוכית למחזור.

ניקוי חזיתות:

מתוכנן פתרון לניקוי חזיתות המבנה, הפתרון בנוי מהכנות לעיגון עגלת ניקוי.

נספח פיתוח:

הוראות הכוללות פרוט חומרי גמר פיתוח, פרטים מחייבים, גדרות, צמחיה ונטיעת עצים, לרבות מדרכות, תחום זכות מעבר הולכי רגל, כלי רכב ריהוט רחוב, תאור המיקום כניסות ומפלסים, עומק גנני מינימלי (יכול להיות שיהיה יותר ממה שנקבע בת.ב.ע) על פי תכנית הפיתוח ובאשור אדריכל העיר או מיטעמו.

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית עיצוב זו.

חז"ד הצוות:

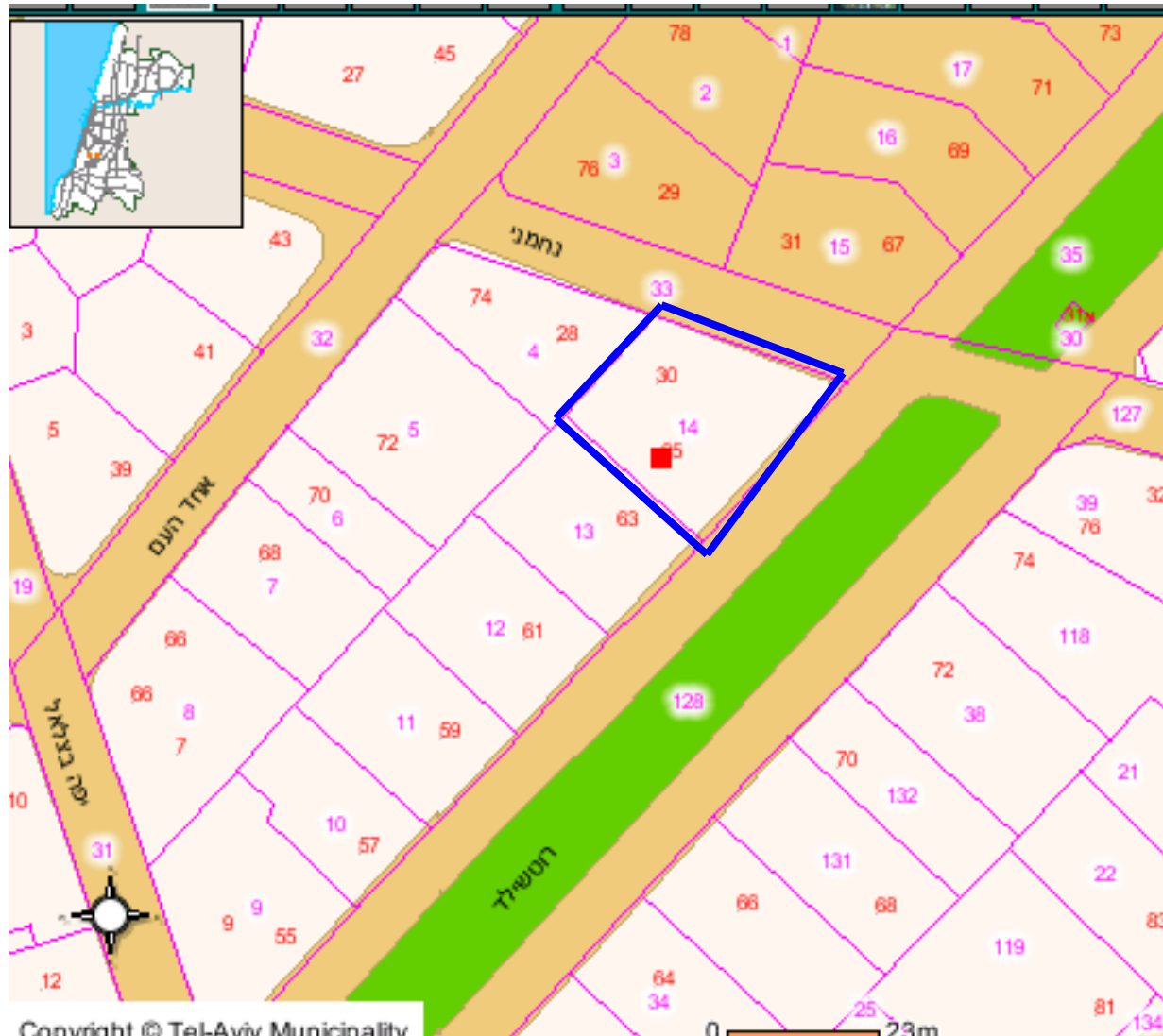
חז"ד אדריכל העיר והצוות:

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- א. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר ופרטי הפיתוח לאחר החלטת הועדה בנושא.
- ב. התאמת גובה הקומות למדיניות העירונית בנושא.
- ג. יש להציג פתרון לאיוורור החניונים למפלס הגג או לחזית אחורית באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. אשור אדריכל העיר לנספח עיצוב לשטחי המסחר בבנין לרבות פרט לסגירת חורף, מצללה, שילוט וכד'.
- ה. שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה ;
- ו. מתן פתרונות לחניית אופנועים ואופניים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
- ז. התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה 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.

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 0005-10ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' אבי ארבל הציג את התכנית. חברי הועדה מבקשים להראות הדמיות יותר מוחשיות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בשבוע הבא בישיבת ועדת רישוי להצגת הדמיות יותר מוחשיות של הבנין.

משתתפים: אסף זמיר – יו"ר, אהרון מדואל וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 10-0006-10' מיום 10/03/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' חיים דותן הציג את ההדמיות הנוספות לבנין כפי שבקשה הועדה. חברי הועדה העלו את נושא תקן החניה. היזם השיב כי יש מחסור במקומות חניה נדרשים על פי התקן וכי חתם על התחייבות לתשלום כופר חניה. חברי הועדה מבקשים לבחון במסגרת ועדת החניה פתרון אפשרי למקומות החסרים על ידי מכפילי חניה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

- א. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר ופרטי הפיתוח לאחר החלטת הועדה בנושא.
- ב. התאמת גובה הקומות למדיניות העירונית בנושא.
- ג. יש להציג פתרון לאיורור החניונים למפלס הגג או לחזית אחורית באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. אישור אדריכל העיר לנספח עיצוב לשטחי המסחר בבנין לרבות פרט לסגירת חורף, מצללה, שילוט וכד'.
- ה. שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה ;
- ו. אישור ועדת החניה למתן פתרונות למקומות חניה חסרים וכן לחניית אופנועים ואופניים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
- ז. התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה 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 אישור סופי של אדריכל המנהל וצוות מרכז.

אהרון מדואל נימנע מההחלטה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אהרון מדואל וכרמלה עוזרי.

מס' החלטה	התוכן
10/03/2010	תא/3501 - תפרי נווה צדק - דרום (5)
2 - 10-0006	דיון בדיווח

מטרת הדיון: דיווח לוועדה.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום: דרום מערב שכונת נווה צדק.
גבולות: במערב ובדרום-מערב: רחובות קויפמן וברנט.
במזרח ובצפון-מזרח: מתחם סוזן דלל ורחוב שבזי.
בצפון ובצפון-מערב: רחוב שנקר (כולל הרחוב), רחוב המרד (כולל הרחוב),
 רחוב שלוש.
בדרום: גבול המסילה ההיסטורית.

גוש/חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6927	בשלמות, למעט 52, 75, 76, 78	
6928	78-82, 55-73, 26-53	54
7112	29, 28	44, 42
7004	7, 5	6
7003		16

שטח קרקע: 54.24 דונם

מתכנן: מקום אדריכלים, אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית יוספה דברה.

יזם: עיריית ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (ממ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

האזור מבונה ברובו בבניינים בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע.

החלקות קטנות, רובן בשטח של 100-300 מ"ר. בתחום התכנית חלקה

בבעלות ממ"י ששטחה כ – 7.5 ד'.

בתחום התכנית מצוי בית המגן, בניין משרדים בן 8 קומות הכולל גם חניה עילית.

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות במתחם הן תכנית 1200 ותכנית 2277. לפיהם השטח מוגדר ברובו כאזור לתכנון בעתיד, דרך ושצ"פ.

תכניות 44 ו-38 הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות: בתכנית 44 סומן האזור להריסה. תכנית 38 קבעה 40% לקומה בשתי קומות ברוב השטח ו – 45% לקומה בשלוש קומות, ברחובות המסחריים שבזי, עין יעקב ושלוש. תכנית 38 הגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות והרחבת רחובות עין יעקב ושלוש ל – 12.5 מ' (במקום כ – 6 מ' בפועל). מימוש הנחיות אלה משמעו הריסת המבנים הקיימים ו/או מניעת אפשרות בניה בחלק מהחלקות. בפועל לא מומשו קווי הבניין והרחבת הרחובות. בתחום

התכנית דרך ראשית, שהוותה על חלקות בניה ועל מבנים קיימים, ללא התייחסות לפרצלציה הקיימת.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית החדשה:

1. לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות המגורים.
2. לבטל את התוויית הדרכים הראשיות החוצות את השכונה ועולות על חלקות מגורים, ואת הרחבות הרחובות שנקבעו בתכנית 38.
3. לקבוע זכויות בניה לחלקה 6/7004, כך שתאפשר בה בניית מבנה ציבורי ושימושים נוספים.
4. לבטל בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277, 1200, 38.

עקרונות התכנית:

1. התכנית ממשיכה את אופי הבינוי הקיים בשכונה: בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב (אזור מגורים). בשולי השכונה – לאורך דרך ברנט, רחוב קויפמן ורחוב המרד – יותרו 3 קומות ועליית גג בבניינים עם חזית מסחרית (אזור מגורים + חזית מסחרית).
2. מצפון-מערב לרחוב שבזי, ברחובות שמרלינג, רוקח, חברת ש"ס, מגדל, שלוש ועין יעקב תותר חזית מסחרית עם שימושים לא מטרדיים, כדי לשמר את אופי הרחובות הקיים.
3. יישמרו צירי מבט אל הים מרחובות שמרלינג, מגדל וחברת ש"ס, ואל יפו העתיקה מרחוב יחיאלי.

זכויות הבניה:

מס' קומות (לא כולל עליית גג)	שטחי שירות	שטח כולל (ללא עליית גג)		שטח מגרש	יעוד קרקע	
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע (%) (משטח המגרש)			
2	לפי החוק, נכללים בשטח הכולל המותר למגרש	לפי ע'1	100%	קטן מ- 200 מ"ר	מגורים	
			115%	200 - 300 מ"ר		
			130%	גדול מ- 300 מ"ר		
3				150%	קטן מ- 200 מ"ר	מגורים + חזית מסחרית
				170%	200 – 300 מ"ר	
				195%	גדול מ- 300 מ"ר	

קווי בניין:

באזורי מגורים: קדמי: 0 מ'. צדדי 0/2.5 מ' (במגרש שאורך חזיתו הקדמית קטן מ- 8 מ', יותר קו בניין צדדי 2 מ' או 0 מ').
אחורי: 4 מ'.

צפיפות: 90 מ"ר ליח"ד לשטחים כוללים.

תחבורה:

1. הנגישות לשכונה תהיה מרחובות שבזי ואמזלג (שיחברו לשדרת שלבים) ורחובות שמרלינג ורוקח (דרך רח' המרד ושנקר).
2. רחוב יחיאלי מוביל ממתחם סוזן דלל דרך השכונה מערבה, אל מתחם השימור והשטחים הציבוריים של שכונת מנשיה. הרחוב יתוכנן כציר הולכי רגל וכציר מבט לכוון יפו העתיקה. לצורך חיבור הרחוב לשדרת שלבים נדרשת הפקעת שתי חלקות פרטיות (חלקה 62/6928 ששטחה 173.5 מ"ר וחלקה 71/6928, ששטחה 152 מ"ר).
3. בטווח הליכה רגלית מתוכננת תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה - תחנת אליפלט, הממוקמת סמוך לצומת שלבים –המסילה.

שימור:

1. לאורך רחוב עין יעקב, בקטע שבין רחובות מגדל וחברת ש"ס ייקבע מתחם שימור הכולל 9 מבנים חד קומתיים ושתי חלקות ריקות. במתחם זה לא יותרו תוספות בניה מעבר למבנים המקוריים וייקבעו הוראות לשימור ושיפוץ המבנים. בחלקות הריקות תותר בנייה בקומה אחת בלבד, סה"כ 75% ועוד עליית גג.
2. סיוע במימון השימור ושיפוץ המבנים לשימור יהיה באמצעות תוספת זכויות לבית המגן (3-6 קומות, נתון לבדיקת צוות התכנון ומה"ע), למגורים ו/או למשרדים, וזכויות נוספות לחלקות גדולות מ – 750 מ"ר בתחום התכנית. זכויות אלו יותנו בהבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור (השבחה כמשימת פיתוח).
3. בנוסף, יוגדרו מבנים נוספים בתחום התכנית כמבנים לשימור, בהם יותר ניצול הזכויות לפי אזור הייעוד אליו הם שייכים.

שטחי ציבור:

- בתחום הקו הכחול כ- 135 יח"ד קיימות. פוטנציאל התוספת על פי התכנית החדשה מסתכם בכ – 340 יח"ד נוספות. סה"כ כ- 475 יח"ד.
- שטחי הציבור המוצעים לשכונה :
4. חלקה 6 בגוש 7004, מדרום לבית המגן. החלקה, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ – 7.5 ד'. שטח מגרש הבניה כ- 4.8 ד'. המגרש הוא הפוטנציאל היחיד למבנה ציבור משמעותי בשכונה ומוצע לייעד אותו למגרש ציבורי, משולב בשטחים סחירים שיסייעו במימון הפונקציה הציבורית. סה"כ שטחי הבניה בחלקה :
 - מבנה ציבור : 2200 מ"ר שטחים כוללים.
 - מסחר ומשרדים : 3500 מ"ר שטחים כוללים.
 - גינה ציבורית : לפחות 1.5 דונם.
 - תכנית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.
 - הגובה המותר : 3 קומות ועלית גג למבנה הציבור. עד 4 קומות למבנה המסחרי.
 5. חלקה 38/6927 ברחוב עין יעקב, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ – 307 מ"ר. ייעוד החלקה על פי תכנית תקפה דרך. החלקה פנויה ומגוננת. עם ביטול הדרך העוברת במתחם תיועד החלקה לגינה ציבורית (שצ"פ).

6. שצ"פ נוסף מוצע ברחוב שנקר : חתך הרחוב (שרוחבו 40 מ') שונה ליצירת שדרה רחבה (כ-15 מ'), לאורך הדופן הדרומית של הרחוב. בקצה המזרחי של השדרה מתוכננת כיכר ששטחה כ-900 מ' וסביבה דופן מסחרית. שטחים אלה מתווספים לשטחי הציבור הפתוחים של השכונה.
7. ציר יחיאל, שיפותח כציר הולכי רגל, מהווה גם הוא שטח ציבורי פתוח של השכונה.

פרסום 78:

הועדה המקומית בתאריך 24.09.2003 המליצה לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על הכנת תכנית תפרי נווה צדק דרום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (וקביעת תנאים על פי סעיף 78 לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ למבנים לשימור שבתחום התכנית).

מבוקש אישור לפרסום תנאים למתן היתרי בניה, על פי סעיף 78 כדלקמן: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו במידה והם תואמים את התכנית העתידית. אישור הוצאת היתרי בניה יהיה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו, באחריות הועדה המקומית.

ישיבת ועדה מקומית מיום 22.12.2004 (פרוט' 33-2004ב' החלטה מס' 6) דנה והחליטה לצאת לסיור במקום. הסיור יתקיים ב- 7.4.2005.

חו"ד הצוות:

- לאשר את התכנית ולעבירה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:
1. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
 2. יוזמות לשינוי תב"ע ממשרדים למגורים ו/או מלונאות במתחם מנשיה, מוצע לייעד את ההשבחה הנובעת מהתכנית לסיוע בשימור ובשיפוץ המבנים במתחם השימור בתכנית תפרי נווה צדק.

ישיבת ועדה מקומית מיום 04.05.2005 (פרוט' 10 – 2005ב' החלטה מס' 7) דנה והחליטה:

- לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:
1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב ולדווח תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
 2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
 3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

מטרת הדיון לדווח לוועדה בהתאם להחלטת הועדה מיום 04.05.05 בנושא פתרון חלופי להעברת זכויות מהמבנים לשימור.

לאחר בדיקה חוזרת נמצא כי נכון לא לפרט במסגרת התכנית את המנגנון להעברת זכויות מהמבנים לשימור. מוצע כי במסגרת הוראות התכנית יקבע כי הוראות תכנית השימור, בנושא מנגנון העברת זכויות לגבי מבנים לשימור מחמיר יחולו על התכנית המוצעת. הדרך הנ"ל תתרום לגמישות ופתרון נכון יותר לגבי כל מבנה בנפרד.

ישיבה קודמת מספר 2003-18 מתאריך 24/09/2003 סעיף 1 החלטת ועדה: להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית לתפרי נווה צדק דרומיים ולקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ לכתובות שלעיל בתחום התכנית המוצעת, כפי שפורט לעיל.

ישיבה קודמת מספר 2004-33 מתאריך 22/12/2004 סעיף 6 החלטת ועדה: לצאת לסיור במקום.

ישיבה קודמת מספר 2005-9 מתאריך 13/04/2005 סעיף 1 החלטת ועדה: לצאת לסיור בשטח ב- 20.4.2005 בשעה 12:00 לקבלת החלטה.

ישיבה קודמת מספר 2005-10 מתאריך 04/05/2005 סעיף 7 החלטת ועדה: לאשר עקרונית את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא ובתנאים הבאים:

1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב לדווח לוועדה תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:

2. לא תתאפשר תוספת קומות לבניין בית המגן כמפורט בדברט.
3. במנגנון להעברת זכויות ממבנים לשימור יהיה עפ"י חו"ד צוות
4. יעשה תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
5. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 740 מיום 14.04.2007 ובישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5960 בעמוד 4174 בתאריך 03/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/05/2009	הצופה
07/05/2009	הארץ
08/05/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 22 התנגדויות לתכנית:

***מחוץ לקו הכחול**

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. ברברה ויהונתן חפץ	עין יעקב 9, ת"א	עו"ד אילן יונש
2. ענת מי-דן	עין יעקב 7, ת"א	עו"ד אילן יונש
3. אורה אור סמו	שמרלינג 24, ת"א	עו"ד רועי רוטמן
*4. חיים צבי זבלודובסקי	בעלים בגוש 7004 חלקה 9	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
5. יצחק נחמן	שמרלינג 6, ת"א	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. ללא תצהיר.
6. חב' מדיטרנה- ירון וגיא ורסנו	גוש 6927 תאי שטח 8-6, 10, 108, 109	עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר
7. תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא	עין יעקב 15, ת"א	עו"ד משה שוב
8. חיים ושלמה גבריאל, אסתר עזרן זוהר	גוש 7112 חלקות 22, 23, 24 (ברנט 16-18, ת"א)	עו"ד צפורה בליצר
9. גבריאל שלמה וגבריאל עשריאל	ישיבת וולוז'ין 58, ת"א	עו"ד קובי קמחי
10. יוסף פרימן	רח' פעמוני 2 ת"א	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
11. משה שמריה	ברנט 23, ת"א	עו"ד עידו שפירא
*12. טל אנגל, איתן הס, אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור	גוש 7112 חלקות 21-18, 26	עו"ד עידו שפירא
13. אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנר נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעיר.	גוש 6928 חלקות 42, 44, 45, 55, 60. גוש 6927 חלקות 19-16, 11, 35-37.	עו"ד עידו שפירא
14. שולמית שריקי ואבנר נטר	אלעזר 5, 7 ת"א	עו"ד איל דויד
15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק	שמרלינג 26, ת"א	עו"ד טובי גרש
16. ישראל זעירא, ראש יהודי – מרכזים למודעות עצמית.	מתחם שערי תורה	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
17. יפעת אביצדק קלפה – הועד להצלת בתי הכנסת והמבנים ההיסטוריים בנווה צדק.		התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
18. חברת ישועתי בע"מ	גוש 6927 חלקות 21, 22, 23, 25, 30	עו"ד יצחק חגי'
19. עמותת תושבים למען נווה צדק		עו"ד אורי ברגמן ורונית אשד
20. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל – תמר טוכלר ואדרי' דן איתן		התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.

התנגדות מוגשת שלא באמצעות
עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
עו"ד מירי גרוסמן

21. מנהל מקרקעי ישראל-
עמי אמזלג
22. רשות שדות התעופה
בישראל

סיכום ההתנגדויות והתשובות

- המתנגדים**
1. ברברה ויהונתן חפץ
באמצעות עו"ד אילן
יונש. (עין יעקב 9 –
תא שטח 4)
- עיקרי ההתנגדות**
- א. המגרש המסומן לשימור
בתחום אתר השימור אינו חלק
אינטגרלי מאתר השימור. רוב
אתר השימור נמצא בחלק
המזרחי של רחוב עין יעקב ואילו
המגרש נמצא בחלק המערבי של
רחוב עין יעקב.
מאפייני הבניה המקוריים של
נווה שלום קיימים במבנים
נוספים בסביבה הקרובה, שלא
כלולים בתחום אתר לשימור. יש
למחוק את הבניין מתחום אתר
לשימור.
- מענה והמלצות**
- א. אתר השימור כולל מספר רחובות
והמבנים לשימור ממוקמים משני
צידי הרחוב. כך הדבר גם לגבי המגרש
נשוא ההתנגדות (עין יעקב 9),
הממוקם ברחוב עין יעקב. הרחוב הינו
רחוב צר (6.0 מ') ואת המגרש מקיפים
מבנים לשימור נוספים הכלולים
במתחם השימור.
המבנה אינו מנותק מאתר השימור.
המבנים שאותרו למתחם השימור
כוללים מאפייני בניה מקוריים אך
בעיקר מתבלטים לעומת מבנים
אחרים בעצם היותם מרוכזים
ויוצרים מתחם ייחודי, הראוי
לשימור.
- ב. מתחם השימור נקבע בצורה
שרירותית ללא היגיון ברור. בתים
מחוץ לאתר השימור נהנים
מזכויות בניה גבוהות יותר.
אפליה זו לא נפתרת בתכנית על
ידי מנגנון מאזן.
- ב. מתחם השימור נבחן בקפידה, על
ידי צוות מקצועי שכלל את צוות
השימור. יתרה מכך המבנים בתחום
אתר השימור, נכללו בתכנית השימור
העירונית והוצאו בידיעה כי יקלטו
במסגרת התכנית הנדונה.
כמו בכל תכנית קיימים סוגים שונים
של בינוי ותוספות.
- ג. הבניין נמחק מתכנית השימור
12650. התכנית מכריזה על
מתחם לשימור מבלי לכלול
תמריצים שנקבעו בתכנית
12650, למעט כמה הוראות
חלקיות. התמריצים של תכנית
השימור הם המאזנים אותה
מבחינה כלכלית. ללא התמריצים
הופכת הפגיעה במתנגדים לפגיעה
"במידה העולה על הנדרש"
ויוצרת אפליה. לפיכך יש לקבוע
כי התמריצים הקבועים בתכנית
12650 יחולו גם על אתר השימור
ועל המבנים לשימור.
- ג. מוצע להוסיף להוראות התכנית
תמריצים למבנים לשימור (שבאתר
השימור), בהם לא מותרת תוספת
בניה, על מנת להבטיח ולעודד את
שימור/שיפוץ המבנים במתחם
לשימור. צוות התכנון בשיתוף צוות
השימור ושמאית הועדה המקומית
יציגו בפני הועדה המקומית הצעה
למנגנון לנושא יישום תמריצים
וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד.
במסגרת הדיון יוצגו חלופות
למגרשים "מקבלים".
- ד. תוספת בניה באתר השימור :
יש לבטל את המגבלה על בניית
קומה שניה לבית. קביעה זו
מותירה את הבית נמוך וחסום
לכל כיוון. המגרש כלוא בין בתים
- ד. מדובר במבנה לשימור בו לא תותר
תוספת בניה.
לא מובנת הבקשה להגביל את מספר
הקומות, בדומה למתחם לשימור,
במתחמים הגובלים.

לא ניתן לשמר את אופי המתחם בבתי בני שתי קומות, כיוון שהמתחם במקור התאפיין במגורים בני קומה אחת בלבד. מבנים בני שתי קומות אינם יוצרים "טבעת חנק".

ה. מכיוון שמדובר במבנה לשימור ללא תוספת בניה, ניתן לאמץ את הוראות תכנית השימור לנושא מרתפים ולאפשר שימוש עיקרי במרתף בדומה לתכנית השימור.

ו. החזית המסחרית במתחם השימור היא מותרת ואינה מחייבת. על מנת לעודד את השימור בפועל הורחבו השימושים המותרים, כחלק מהתמריצים למבנים לשימור. מעבר לכך, שימושים מסחריים יאפשרו פתיחת המבנים בתחום אזור השימור לציבור הרחב.

ז. כאמור, מדובר במבנה הכלול במתחם לשימור ומהווה חלק מרצף של מבנים לשימור, בני קומה אחת.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

א. הבניין נבחן על ידי צוות השימור ונמצא ראוי להכלל בתחום מתחם השימור. היום כמעט ולא ניתן לזהות את הסממנים של המבנה המקורי מאחר והוא שופץ ללא הנחיות צוות השימור. מאחר והמצב הפיך יש חשיבות גדולה להחזיר את המצב לקדמותו ושימור המבנה ע"פ הנחיות יחידת השימור.

ב. הבניין סומן בתכנית השימור העירונית כבניין לשימור בעל הגבלות מחמירות והוצא בידיעה כי יכלל במסגרת התכנית הנדונה. יש לציין כי על פי התכנית התקפה המגרש מסומן ביעוד דרך, (מכאן נבע הסימון להריסה, ולא תוך התייחסות פרטנית למבנה) כך שללא ספק,

הגבוהים ממנו ונוצרת חסימה של אור ואויר.

ניתן לשמר את אופי המתחם גם בבתי בני שתי קומות, כנהוג בשכונה. לחילופין צריך להגביל את הבניה לקומה אחת גם בשטח שמסביב לאתר השימור על מנת שלא לייצר "טבעת חנק" סביב אתר השימור.

ה. מרתפים: לבטל הגבלה על השימושים המותרים במרתפים ולהתיר שימוש במרתף בדומה לקומה מעליו, כלומר מגורים.

ו. אין להתיר שימושים שאינם למגורים או למקצועות חופשיים באתר השימור. עסקים ומלונות יגרמו למטרד בלתי סביר. תכנית 38 קבעה כי בניינים שבהם חזית מסחרית יבנו עד 3 קומות. לא סביר להגביל לקומה אחת ולהתיר חזית מסחרית. יש לבטל את כל השימושים המסחריים באתר השימור. כמו גם את החזיתות המסחריות הבלתי מחייבות. האזור אינו ערוך מבחינת צירי תנועה וחניה לקליטת עסקים והמטרדים שיווצרו יהיו בלתי סבירים.

ז. תבוטל הכרזת הבניין כבניין לשימור.

א. הבניין אינו ראוי לשימור. אין שום סממן של הבניין המקורי ואין בו שום אלמנט לשימור.

2. ענת מי-דן באמצעות עו"ד אילן יונש (עין יעקב 7 – תא שטח 5)

ב. המתנגדת רכשה את הבית בידיעה שאין מדובר בבניין לשימור, לאחר שכל התכניות הקודמות קבעו כך ועיריית תל אביב בשנות ה-60 וה-70 לחצה להרוס את הבניין.

התכנית הנדונה משביחה את הנכס.

ג. מענה על פי המפורט לעיל.

ג. המשך ההתנגדות זהה להתנגדות שהוגשה על ידי מתנגד מס' 1: ברברה ויהונתן חפץ.

3.

אורה אור סמו
באמצעות רועי
רוטמן (שמרלינג 24 –
תא שטח 174)

א. תכנית 2277 (משנת 1991) קבעה את המגרש לתכנון בעתיד ובקצהו לדרך. לא ניתן להוציא היתרי בניה על פי תכניות קודמות. כך שלא קיימות זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה.
הוראת הגבלת מימוש הזכויות נועדה לאפשר בהירות תכנונית. מכיוון שמדובר בשכונה בה הנפח והמרקם חשובים, הגבלה זו מחוייבת.

א. הגדלת זכויות בניה נוכח הקפאה ארוכת שנים של הבניה באזור, כך שזכויות הבניה לא תהיינה פחותות מאלו הקיימות לפני ההקפאה.
התכנית המופקדת קובעת כי מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקוי בניין, גובה ותכסית. זכויות שאינן ניתנות למימוש בטלות. סעיף זה מהווה פגיעה קשה ויש לאפשר ניצול זכויות על ידי הקלות בגובה ובקוי בניין במידת הצורך.

ב. התכנית הנדונה קבעה אזורים בהם ניתן לבנות 3 קומות לעומת אחרים בהם הבניה נקבעה ל- 2 קומות. מכיוון שהבניה המאופיינת בשכונת נווה צדק היא בניה בקוי בניין 0 קדמיים וצידיים (בתנאים) ורוחב הכבישים הקיים הוא לכל היותר 6.0 מ', נמצא כי בניה של 3 קומות יוצרת תחושת צפיפות שאינה מתאימה למרקם השכונתי והוחלט להגביל גובה של 3 קומות באזורים מצומצמים, בשולי השכונה.

ב. התרת בניה של 3 קומות כפי שהותר במקומות אחרים בנווה צדק.

ג. התכנית הנדונה מגדילה את הצפיפות לעומת תכנית 2277 החלה בשכונה (100 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור). מכיוון שהמטרה בין היתר לשמר את השכונה כשכונה המיועדת גם למשפחות, לא מומלץ להגדיל את צפיפות מעבר לנקבע בתכנית.

ג. הגדלת צפיפות יח"ד ל- 80 מ"ר ממוצע ליחידת דיור. הגדלת צפיפות המגורים יגדיל את מספר היחידות המוצעות בתכנית ויתרום להתחדשות השכונה.

ד. על פי בקשת התושבים צומצמו ככל הניתן שטחי המסחר בשכונה, על מנת לאפשר אזורי מגורים "נקיים" בשכונה, המאפשרים שילוב של שכונה ייחודית עם חיי קהילה משפחתיים. התכנית קבעה חזית מסחרית מחייבת ברחוב המרדד וקויפמן וחזית מסחרית מותרת ברחוב שבזי ובמתחם השימור.

ד. יש לצמצם המגבלות לשימושים המסחריים לרבות התרת מלונאות זעירה, כגון צימרים. על פי תכנית 38 היעוד בקרקע היה מסחרי.

ה. לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו- 404.

ה. עיגון ברור בתכנית כי השצ"פ שמדרום מזרח למגרש יהיה מיועד להולכי רגל ואופניים בלבד.

ו. לאפשר הוספת אמצעי מיגון על פי תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור הבניה.

ו. מכיוון שהבניה היא בקווי 0 קדמיים ו-0 או 2.5 צידיים, לא ניתן לאפשר אמצעי מיגון לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מחוץ לקונטור. מעבר לכך מדובר בשכונה עם רגישות ארכיטקטונית, ובניה מחוץ לקונטור המבנה פוגעת בערכי השימור.

ז. לקבוע כי שטח המרתפים לא יכללו בסך השטחים העיקריים, בהתאם לתכנית ע'1.

ז. התכנית הנדונה מפנה הוראות לבניית מרתפים, בהתאם לתכנית ע'1. התכנית קובעת זכויות בניה ושימושים מותרים לשטחים מתחת לכניסה הקובעת, שהם בנוסף לשטחים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת.

ח. לאפשר הסדרת חניה מחוץ לתחומי המגרש נשוא ההתנגדות.

ח. תכנית ח' – חניה (החלה על כל העיר) קובעת הוראת לגבי חניה מחוץ לנכס. ככלל על פי הוראות התכנית יש לפתור את החניה בתחומי המגרש, תכנית ח' מפרטת הוראות לגבי חניה מחוץ לנכס.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ותקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

א. ההתנגדות אינה מובנת. בכל מקרה החלקה אינה בתחומי הקו הכחול של התכנית הנדונה.

א. משרד הפנים לקח בצורה לא חוקית את הזכויות במקום, התכנית פוגעת בזכויותיי.

4. חיים צבי זבלודובסקי (מחוץ לקו הכחול)

לדחות את ההתנגדות.

א. המבנה בשמרלינג 6 הוא בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. הבניין סומן לשימור ביעוד מגורים. אין כוונה להפקיע את הנכס מידי בעליו ולנוכח זה ההתנגדות אינה מובנת. חובת היידוע קוימה על פי חוק ועצם הגשת ההתנגדות מעידה על כך.

א. זהו בית היסטורי הנקרא "השיכון הגדול" בנווה שלום. חובתכם ליידע אותי על התכנית ועל כל שינוי מתוקף היותי בעל קרקע. כל מקום שאעבור אליו לא יהיה תחליף. אין פיצוי ואין מחיר תמורת הנכס.

5. יצחק נחמן (שמרלינג 6 – תא שטח 130)

לדחות את ההתנגדות.

א. הנחיה להכנת התיעוד המקדים - נספח השימור לתכנית הנדונה התקבלה במהלך מרץ 2008. כלומר, התכנית הנדונה בשלב זה היתה מגובשת ובדיונים ובתיאומים מתקדמים מול הועדה המחוזית. ההנחיות לתיעוד מקדים, משנת 2008, מהווים שינוי לצורת עריכת והגשת מסמכים למשרד הפנים. (הנחיות להכנת תיעוד מקדים היו חלק מהמלצות ועדת ערר הארצית אשר דנה בעררים לתכנית 2650/ב'). התכנית הוצגה בפני יועץ השימור של משרד הפנים, אדרי' גובי קרטס והתקבלו הנחיות להסבת החומר הקיים להכנת תיק התיעוד המקדים. המסמכים כאמור, הוכנו בהתאם

א. פגמים בתיעוד המקדים המהווה נספח שימור. התיעוד המקדים אינו עומד בקריטריונים הבסיסיים של הנחיות משרד הפנים ושל עיריית תל אביב. המבנים באתר השימור אינם זוכים להתייחסות פרטנית בתיעוד המקדים. לא ברור מהתיעוד המקדים כי לאתר לשימור קיימת חשיבות הסטורית מיוחדת להבדיל ממבנים אחרים שסומנו לשימור. הרושם הוא שקודם סומנה התוצאה הסופית ורק אחר כך הוכן התיאום המקדים. נדרשת השלמת התיעוד המקדים בטרם תבשיל התכנית לדיון.

6. חב' מדיטרנה – ירון וגיא ורסנו באמצעות עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר (שבזי 11 ו-11א', מגדל 12, ש"ס 11, ש"ס 13-14 – תאי שטח 6-8, 10, 109, 108).

להנחיית יועץ השימור ויתוקנו במידת הצורך ובהנחייתו.

ב. למבנים שבתחום אתר השימור הוגדרו קריטריונים ברורים ואחידים לצורך הערכה וניקוד אובייקטיבי, במסגרת תכנית השימור 2650'ב'. על פי תכנית השימור כל המבנים שקיבלו ציון משוכלל מעל 33 הוגדרו כמבנים לשימור בעל הגבלות מחמירות. ניתן לעיין בכרטסת ביחידת השימור וללמוד כי הציון המשוכלל של המבנים בתחום אתר השימור נע בין 34.0 ל- 37.

ג. התכנית ומתחם השימור כלולים בתחומי שכונת נווה שלום, השכונה היהודית השניה מחוץ לחומות יפו (שנת 1890). מתחם השימור כולל 9 בתי מגורים ובית כנסת חב"ד. אלו מבנים חד קומתיים שנבנו בשלהי המאה ה-19, בהם נשמרו מאפייני הבניה המקוריים בשכונת נווה שלום: גג משופע מחופה רעפים, פתחים בפרופורציות אופייניות לתקופה, פרטי נגרות, גמר- טיח חלק על בסיס סיד עם גריסי רעפים ומסגרות דקורטיביות סביב הפתחים.

לא ידוע על מבנים בני שתי קומות, בתחומי אתר השימור. ניתן להגדיר את שימור המתחם כשימור של מצב המבנים עם הקמת השכונה. תוספת בניה תייתר את ייחודו של המתחם לעומת המבנים מסביבה. כאמור, ייחודו של המתחם היא במבנים בני הקומה האחת.

ד. התכנית התקפה (תכנית 2277) מסמנת את המגרשים שבבעלות המתנגדים על פי הפירוט הבא: תא שטח 109 – ברובה הגדול לשצ"פ והיתרה לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 6 מסומן ביעוד שצ"פ, דרך וחלק קטן לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 8 מסומן כולו ביעוד שצ"פ. תא שטח 7 מסומן לשצ"פ ואזור לתכנון בעתיד. תא שטח 10 ברובו מסומן ביעוד לדרך והיתרה לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 108 מסומן כאזור לתכנון בעתיד. התכנית לא אפשרה הוצאת היתרי בניה באזורים לתכנון בעתיד – כך שלא קיימות זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה.

ב. התכנית המופקדת אינה מגדירה קריטריונים ברורים ואחידים ואינה נוקטת שיטת הערכה וניקוד אובייקטיבית להוראות השימור השונות בשונה מהנעשה בתכנית השימור של העיר תל אביב. הגדרת המתחם כמתחם לשימור ללא תוספת בניה נדמית שרירותית ללא תימוכין אובייקטיביים הנשענים על הערכה וניקוד אחידים וגלויים.

ג. המתחם נשוא ההתנגדות אינו מצדיק שימור במגבלות מחמירות. על פי בדיקה שנערכה על ידי מומחה לשימור נמצא כי במגדל 14, חברת ש"ס 13 וחברת ש"ס 15 היה קיים מבנה בן 2 קומות. כלומר המבנים בני קומה אחת אותם רוצים לשמר לא היו כך במקור. ניתן לאפיין את המתחם ולייחדו מסביבתו ע"י הוראות פיתוח וחומרי גמר וכן לאפשר תוספת בניה וכתוצאה מכך תהיה כדאיות כלכלית.

ד. התכנית אינה מאוזנת מבחינה כלכלית ואינה מתמרצת את שימורו של המתחם. תכנית השימור לדוג' קבעה מנגנון פיצוי על ידי אפשרות לניוד זכויות בניה בלתי מנוצלות למגרשים אחרים. עלויות השימור של המתחם אם לא תתאפשר בו תוספת בניה תהפוך את הבניה והשיקום לבלתי כדאיים כלכלית. המצב התכנוני החל על המתחם מאפשר תוספות בניה שלא נוצלו במלואן. התכניות המאוחרות לתכנית 38 לא מחקו את הזכויות.

על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ במתחם לשימור מוצע להוסיף להוראות התכנית תמריצים למבנים לשימור (שבאתר השימור), בהם לא מותרת תוספת בניה. צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני הועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".

ה. תכנית 2277 לא קבעה את כל רחוב שבזי לגובה של 3 קומות וקומה חלקית. נהפוך הוא מרבית הרחוב מסומן בבניה של עד 2 קומות, והמגרשים הסמוכים לתכנית הנדונה סומנו אף הם על פי תכנית 2277 ל-2 קומות וקומה חלקית. ראה המשך פירוט מענה בסעיף 3ב'.

ו. שימוש למלונאות כלול ברשימת השימושים המותרת במתחם השימור.

ז. הפערים שבין מתחם השימור למבנים לשימור שמחוץ למתחם נובעים מהעיקרון התכנוני של שמירת רקמה היסטורית קיימת ללא שינוי מול תפיסה של "הפריפריה" שמאפשרת התאמת הבינוי למצב קיים בפועל.
- עליית גג: במבנים לשימור במתחם לשימור קיימות עליות גג. התכנית קבעה בסעיף 4.3.2 ב'9' שיותר השימוש בעליית הגג הקיים. במבנים לשימור, בהם מותרת תוספת בניה זכויות הבניה הם על פי אזור היעוד בו כלול המבנה לשימור.
יוסף סעיף להוראות התכנית, כך שבמגרשים הריקים עליית הגג תהא בנוסף לזכויות שנקבעו לקומה מעל הקרקע.
- מרתפים: התכנית מאפשרת תוספת מרתפים בבניינים לשימור. סעיף 4.3.2 ב'2' מפרט הוראה זו ומפנה לסעיף 6.6.2 – מרתפים בבניינים לשימור.
- תוספת זכויות וחריגה מהוראות: באופן עקרוני לא ניתן להוסיף בניה מעל הקרקע במתחם

ה. יש להשוות את זכויות הבניה ברחוב שבזי לגובה המבנים בדומה לתכנית 2277. כלומר, שלוש קומות וקומה חלקית.

ו. המתנגדים יזמו תכנית חלופית למתחם נשוא ההתנגדות, המייעדת את כולו למלון עירוני. השימוש למלונאות עונה על האינטרסים העירוניים, מהווה שימוש ציבורי ומקור תעסוקה והכנסות לקופה הציבורית.

ז. קיימים פערים בלתי מוצדקים בין הזכויות שמקנה התכנית למבנים לשימור בתחום אתר השימור ולמבנים לשימור שאינם בתחום האתר לשימור:
- עליות גג: שטחי עליות הגג במבנים לשימור שאינם במתחם לשימור קיימת הוראה כי שטחים אלו הם בנוסף לשטחים העיקריים. הוראה זו לא קיימת בצורה ברורה ומפורשת במבנים לשימור שבתחום מתחם השימור.
- מרתפים: התכנית אוסרת תוספת בניה באתר השימור ולכאורה איסור זה חל גם על מרתפים. לעומת זאת בסעיף 6.6. קובע הוראות לבניית מרתפים למבנים לשימור.
- תוספת זכויות: במבנים לשימור שמחוץ לאתר השימור מתירה התכנית תוספת בניה בהתאם לשיקול דעתה של יחידת השימור. אין הוראה מקבילה לגבי המבנים באתר השימור.
- חריגה מהוראות התב"ע: סעיף

לשימור. מכיוון שבמבנים לשימור שבמתחם השימור, אין קביעה של גובה, שפוע גג ועוד הוראות בינוי במתחם לשימור, אין הוראה המסייגת שמאפשרת חריגה מהוראות אלו כמו בבניינים לשימור מחוץ למתחם לשימור.

6.2.5 קובע כי מבנה לשימור שאינו בתחום אתר לשימור תותר חריגה מהוראות התב"ע באישור יחידת השימור ומה"ע. גם לגבי הוראה זו אין מקבילה למבנים שבאתר השימור.

ח. מגרשים אלו ממוקמים בלב אתר השימור. אמנם לא קיימים בהם מבנים וכאמור הם ריקים, אך על מנת לייצר מתחם בו הבינוי אחיד הוגבלה בו הבנייה לקומה אחת ועליית גג בדומה לקיים במתחם השימור.

ח. מגרשים ריקים: במתחם קיימים מגרשים ריקים והתכנית מונעת מהם את מיצוי הזכויות. לדוג' מגרשים ברחוב שבזי. תאי שטח 7 ו-8 המצוים האתר השימור לגביהם התכנית מתירה בניית קומה אחת ועליית גג ומרתף. אין הצדקה להתייחס אליהם כמגרשים לשימור.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

א. מגרש המתנגד ממוקם מחוץ לתכנית. לא התקבל פרוט להתנגדות מעבר לבקשה לכלול את החלקה בתחומי הקו הכחול. על מנת לאפשר קידום של התכנית באזורים לתכנון בעתיד בשכונת נווה צדק, מקודמות 3 תכניות במקביל, כאשר לכל אחת יש מאפיינים שונים. המגרש בבעלות המתנגד כלול בתכנית תפרי נווה צדק צפון מערב, שנדונה בפורום מה"ע ומגובשת לקראת דיון בועדה המקומית.

א. חובה לכלול את החלקה בתכנית תוך מתן זכויות מוגברות לה.

7. תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא באמצעות עו"ד משה שוב (מחוץ לקו הכחול)

לדחות את ההתנגדות.

א. הקו הכחול נקבע משיקולים תכנוניים. בשלב זה לא נקבע מיקומו של המשך כביש שלבים. המגרשים נשוא ההתנגדות יכללו בתחום תכנית מנשיה.

א. ברנט 16-18 לא נכללו בתחום הקו הכחול של התכנית. דבר זה מהווה פגיעה בזכויותיהם ומהווה אפליה. אי הכללת כביש ברנט בשלמותו נעשה משיקולים זרים.

8. חיים ושלמה גבריאלי אסתר עזרן זוהר באצעות עו"ד צפורה בליצר (מחוץ לקו הכחול)

ב. התכנית הנדונה קובעת כי פתרונות החניה יפתרו בתחומי המגרשים הפרטיים. כמו כן, במגרש הציבורי, תא שטח 301 מתוכננת חניה תת קרקעית לרווחת הציבור.

ב. התכנית אינה מציעה פתרון לבעיות החניה החמורות אשר קיימות באזור. הפיתוח המתוכנן אמור להעצים את הבעיות.

ג. השיקול לקביעת הקו הכחול נובע משיקולים ענייניים – תכנוניים. המגרשים שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל, שבתחום התכנית מיועדים לשימושים ציבוריים.

ג. מתקבל הרושם כי המגמה השלטת היא למנוע חיכוך עם המינהל.

ד. מטרת התכנית היא שימור המרקם

ד. ביטול קטע של דרך שלבים

- העוברת בתוך השכונה והשארות
ההמשכיות שלה אינו סביר
והגיוני מבחינה תכנונית.
- הקיים. הדרכים הראשיות שנקבעו על
ידי תכניות קודמות, שלא התייחסו
לפרצלציה הקיימת מתוך כוונה
להרוס בניה קיימת, מוצעות לביטול.
ביטול/המשך של דרכים אלו
הנמצאים מחוץ לקו הכחול יטופל
במסגרת תכנית מנשיה.
- ה. הצגת חלופות לדרך שלבים (מחוץ
לקו הכחול) הינה דרישה של הועדה
המחוזית, על מנת להציג מגמה
תכנונית, בסביבת התכנית. תוואי דרך
שלבים יובא לדיון במסגרת תכנית
מנשיה, שם יהיה לכביש מעמד
סטטוטורי.
במסגרת הדיונים לאישור תכנית
מנשיה ניתן יהיה להתנגד על פי החוק.
- ה. בתכנית התוו שתי חלופות של
דרך שלבים מחוץ לקו הכחול.
התוויית דרכים על גבי תכנית
מבלי שיהיה להם מעמד
סטטוטורי הוא ניסיון לעקוף את
החוק. החלופה הצפונית פוגעת
במתנגד ובחלקות אחרות ללא
התחשבות בהשפעות הסביבתיות.
החלופה הדרומית עדיפה.

לדחות את ההתנגדות.

9. גבריאל שלמה
וגבריאל עשריאל
באמצעות עו"ד קובי
קמחי (מחוץ לקו
הכחול)
- א. אי הכללת רחוב ישיבת וולוז'ין
ורחוב ברנט בתחום הקו הכחול
פוגעת במתנגדים, הואיל והנכס
שבבעלותם הינו חלק בלתי נפרד
מהשכונה.
- א. ראה סעיף 8א'.
- ב. אין לאשר תכנית נקודתית ללא
תכנון כולל של השכונה. תכנית
אב לאזור היתה מתייחסת
לבעיות תנועה, חניה, צפיפות
דוור, אופי האזור, זיהום אויר
וכ"ו.
- ב. התכנית אינה תכנית נקודתית.
התכנית היא תכנית בשטח של 62
דונם. מעבר לכך הראיה היא ראה
כוללת ואינה מוגבלת לתחומי הקו
הכחול ובכלל זה היבטי התנועה, חניה
ושטחי הציבור. היבטים אלו הוצגו
לתושבי השכונה, לוועדה המחוזית
ובועדות ערר.
- ג. אישור התכנית מבלי שיתן
מענה כבר עתה לחלופות המוצעות
לשלבים. המתנגדים חוששים כי
אי הכללת שלבים תעמיד את
המתנגדים בפני עובדה מוגמרת.
- ג. ראה סעיף 8ה'. תוואי דרך שלבים
כאמור, אינו כלול בתחום הקו הכחול
של התכנית. וכל עוד אינו כלול בתחום
תכנית כתוואי מוצע – הוא אינו קיים
סטטוטורית.
- ד. מתוכננים אזורי מסחר
בהיקפים ניכרים שיש בהם לשנות
כליל את אופיה של השכונה,
ותהיה לכך השפעה ניכרת על
הסביבה הקרובה והרחוקה
מבחינת ריחות, רעשים תנועת כלי
רכב וחניה. לאסור פתיחת בתי
עסק מזהמים, מרעישים ומושכי
תנועת כלי רכב.
- ד. תוספת מסחר בקומת הקרקע
הוגבלה לאזורים מצומצמים בתכנית
מדובר בחזית מסחרית מותרת,
כלומר אופציונלית ואינה מחייבת.
התכנית חייבה חזית מסחרית בשולי
השכונה, ברחוב המרד ורחוב קויפמן.
הרחובות הנ"ל הם רחובות ראשיים.
שכונת נווה צדק היא לא רק שכונת
מגורים, אלא גם נכס של העיר כולה.
השכונה מושכת מבקרים רבים,
הנהנים מרחובותיה, מהמרקם
והמסחר הייחודי.
- ה. השכונה סובלת ממצוקת חניה.
התכנית קובעת הסדר חניה
- ה. התכנית נותנת מענה לחניה
הפרטית בתחומי המגרשים ולחניה

ציבורית (מבקרים) במגרש הציבורי (תא שטח 301) בתת הקרקע. בתחום התכנית 103 חלקות לבניה. כ- 56% מהחלקות גדולות מ- 200 מ"ר. שטח ממוצע של חלקות הבניה כ- 280%.

בתחומי המגרש במגרשים מעל 100 מ"ר. מכיוון שרוב המגרשים בשכונה קטנים מ- 100 מ"ר, כך שהתכנית אינה נותנת מענה לבעיית החניה.

ו. ככלל מרבית המגרשים שאינם פרטיים אותרו ומיועדים לשימוש ציבורי. יש לציין כי נערכה בדיקה מקיפה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי שבעיריית תל אביב-יפו, בה נבחנו פתרונות לתוספת שטחי ציבור בסביבה הקרובה. מסמך זה הוצג בפני הוועדה המחוזית. תכנית מנשיה לדוג' מסמנת בתחומה שב"צ, תכנית נווה צדק צפון מערב מסמנת בתחומה שטחים פתוחים וציבוריים, תכנית יצחק אלחנן ג' (לפני הפקדה) משחררת שטחים ציבוריים לשימוש שכונתי והתכנית הנדונה סימנה מגרש בשטח של כ- 4 דונם כמגרש ציבורי.

ו. התכנית קבעה שטח המיועד למוסדות ציבור. אך לא ניתן לפתח בשטח זה שימושים ציבוריים הדרושים לשכונה כגון: גני ילדים בתי ספר וכ"ו. התכנית נעדרת פתרון בנושא שצ"פ. יש להגדיל את שטחי השצ"פ בשכונה.

ז. לא סומנו כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

ז. אין לסמן כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

לדחות את ההתנגדות.

א. מתחם שערי תורה סומן לשימור. התכנית קבעה כי לא ניתן להוסיף בניה למבנה לשימור. תוספת הבניה תהא ביתרת המגרש, בתאום עם צוות השימור.

א. מתחם "שערי תורה" הינו בעל ערך יהודי לאומי. כנכדו של הרב שפטיה סגל זצ"ל, שהרביץ תורה במתחם אני חש אחריות לאתר היסטורי זה ויש חשיבות בשימורו של המתחם כמות שהוא, כמקור השראה לדורות הבאים.

10. יוסף פרימן (תא שטח 212)

לדחות את ההתנגדות.

א. קיימת חשיבות אורבנית לציר יחיאל, המחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידי. יש לציין כי המגרש נשוא ההתנגדות סומן בתכנית 2277 התקפה ביעוד של דרך. כך, שכוונת העירייה להפקעת המגרש ידועה למתנגד משנת 1991 (בה התכנית קיבלה תוקף).

א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. בכל השנים האלו נשללה מהמתנגד את זכותו הקניינית לתכנן את ביתו. על רקע זה נדהם המתנגד לגלות כי ביתו מיועד להפקעה והריסה לשם יצירת שצ"פ. אין צורך שהוא בהמשך של רחוב יחיאל. תנועת הולכי הרגל היא אפסית. ציר שבזי מקביל לרחוב יחיאל וקרוב אליו, אין הצדקה לציר נוסף.

11. משה שמריה באמצעות עו"ד עידו שפירא (רחוב ברנט 23 – תא שטח 404).

ב. מתחם התחנה קיים ופועל. תכנית מנשיה תחבר את הציר למתחם התחנה הקיים.

ב. לא תיתכן הפקעה היום בשמו של ערפל מחר. המשך הציר הוא מחוץ לתכנית, אשר אינה קיימת עדיין.

ג. תשריט התכנית יתוקן, כך שהמבנה יסומן להריסה.

ג. אי תיאורו של המבנה בתכנית כמבנה להריסה אף הוא פגם

בתכנית. מה גם שבין שמרלינג
לברנט קיימים מגרשים ריקים.

**לדחות את ההתנגדות למעט תיקון
התשריט, סימון מבנה בתחום
החלקה להריסה.**

א. ראה סעיף א'8, ה'8, ג'9.

א. התכנית האחרונה שנעשתה
למתחם בו עוסקת התכנית
המופקדת הינה תכנית משנת
1937. התכנית המופקדת לא
מתקנת את העוול אלא משחזרת
את הבעיה שיצרה תכנית 1200.
התכנית המופקדת מנדה את
מגרשי המתנגדים ולא כוללת
אותם בקו הכחול.
במקום להוביל תכנית מלאה
לאזור מציע היזם תכנית
המתייחסת רק לפיסה מסוימת
באזור. בעייתו העיקרית של היזם
היא דרך שלבים. אבל ברור כי אף
אחת מהחלופות המוצעות לדרך
שלבים אינו עוברת בתחומי
המתחם המנודה. תכנית שלבים
תקועה משנת 2004.

12. טל אנגל, איתן הס
אשכנזי, רותי דריאל,
דורון ובני עוזר, דליה
עטור באמצעות עו"ד
עידו שפירא. (מחוץ
לקו הכחול)

ב. כאשר יקבע תוואי להמשך שלבים
ניתן יהיה לקבוע זכויות בניה
לאזורים שמחוץ לתכנית, במסגרת
תכנית מנשיה.

ב. מה"ע הבטיח לתושבים כי
שבמידה ודרך שלבים לא תעבור
על בתי המתחם, המתחם
המנודה יקבל זכויות שוות ליתר
תושבי האזור הכלול בתכנית.
הפקדת התכנית הינה הפרת
התחייבות.

לדחות את ההתנגדות.

א. לא מובנת טענה זו. ממתי תכניות
הן אחידות? השיקולים הם שיקולים
תכנוניים. ראה סעיף ב'3.

א. מטעמי אחידות התכנית
מתבקשת הועדה לקבוע כי כל
התכנית תהיה במגבלה של 3
קומות ולאותם אחוזי בניה של
אזור מגורים ב'.

13. אסי לוי, גדעון לרמן,
אלוני חן בע"מ,
טוריהקי בע"מ, אבנ
נטר, משה פונדק, גבי
אקשטיין, גבי ורון
ולילי ברעייר
באמצעות עו"ד עידו
שפירא (תאי שטח
155, 156, 158, 173,
168, 122-124, 129,
112-114, 130)

ב. התכנית אינה תכנית פוגעת אלא
תכנית משביחה.
בבדיקה פרטנית שנערכה למגרשי
המתנגדים חלקות 16, 18, 19 בגוש
6927 (תאי שטח 122, 123, 129)
מיועדות על פי התכניות התקפות
(2277 ו-1200) לדרך. כך שזכויות על
פי תכנית 38 משנת 1936 לא
רלוונטיות. התכניות מאוחרות יותר
לתכנית 38. כלומר התכנית הנדונה
לגבי חלקות אלו הינה תכנית
משביחה, משום שהתכנית מבטלת את
הדרך ומאפשרת בניה.
חלקה 17 בגוש 6927 (תא שטח 124)
על פי תכנית 2277 מיועד כשליש ממנו
לדרך ויתרת השטח לאזור לתכנון

ב. זכויות הבניה על פי תכנית 38
+ תוספת שטחי שרות מתקבלות
זכויות של 180% ב-3 קומות ולא
140% בלבד ב-2 קומות כמותר
על פי תכנית 3501. במשך עשרות
שנים העירייה הכירה בזכויות של
תכנית 38 לצורך הטלת היטלי
השבחה. לפיכך צמצום דרסטי של
זכויות הבניה ע"י תכנית 3501
הינה פגיעה בקניין הפרטי. עוד
בנוסף בנוה צדק קיים עיקרון
שמגרשים ששטחים עולה על 300
מ"ר ניתן לבנות בהם 3 קומות
ועליית גג.

בעתיד. על פי הוראות תכנית 2277 לא ניתן להוציא היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת. כלומר התכנית לא מאפשרת כל בניה שהיא מכוח תכניות קודמות, לכן תכנית 38 בחלקות בהן כלולה תכנית 2277, לא רלוונטית. יתרה מזו בבדיקת תכנית 38 החלק בו לא מסומנת דרך על פי תכנית 2277, מסומנת הפקעה על רחוב שבזי, מה שמותיר שטח חלקה נטו מצומצם. כלומר, התכנית הנדונה המבטלת את הדרך מתחום החלקה ואת ההפקעה להרחבת שבזי, הינה תכנית משביחה המקרה חוזר על עצמו בצורה דומה גם בחלקות 6928 חלקה 60, 44, 45, 42 ובגוש 6927 חלקה 11. (תאי שטח 155, 156, 158, 173). בחלקה 55 (תא שטח 168) כמעט חצי מהחלקה מיועדת לדרך וחצייה השני לאזור לתכנון בעתיד לפני תכנית 1200. בגוש 6927 חלקות 35, 36, 37 (תאי שטח 112, 113, 114) על פי תכנית 38 זכויות הבניה הן 80% לשטח עיקרי. תכנית הנדונה קבעה 140% לשטחים כוללים מעל הקרקע (ללא עליית גג).

בשיקולים שנלקחים בהערכת שומה להשבחה, נלקח בחשבון דחייה עד הכנתה ואישורה של תכנית, שתאפשר ניצול זכויות בחלקה. כמו כן היטל ההשבחה הוא עקב אישור תכניות ג' ו-ע'1.

ג. ראה סעיף 3ב'.

ג. הגבלת חלקות המתנגדים ל- 2 קומות כשמסביבם יהיו בניינים בני 3 קומות יוצר מובלעת נמוכה החסומה במבט, קוי ראייה, אויר ואור.

ד. המבנה ברחוב שמרלינג 6 (תא שטח 130) הינו בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. בניין בן שתי קומות עם גג משופע מחופה רעפים. החזית לרחוב, למרות מצבה הירוד (וההרס החלקי), שימרה את מאפייני הבניה המקוריים: פתחים בפרופורציות האופייניות לתקופה, שרידי מרפסות ודלתות. יחידת השימור העירונית בחנה את המבנה וערכיו האדריכליים ומצאה אותו ראוי וחשוב לשימור. השימור אינו שימור מחמיר ומותרת תוספת בניה (לאחר אישור תיק תיעוד).

ה. ראה סעיף 9ד'.

ד. הבניין ברחוב שמרלינג 6 מוגדר על פי התכנית כבניין לשימור. קביעתו של המבנה לשימור מגבילה באופן דרסטי את זכויות הבעלים בנכס. שימור בניינים הוא הפקעה בלי הפקעה. המתנגדים טוענים כי אין כל טעם לשימור והועדה מתבקשת כי מקרקעי המתנגדים לא יקבעו כמבנים לשימור. או לחילופין יש לפצות את בעלי הנכס כך שיוענקו זכויות השוות לפחות לפגיעה הכלכלית הנגרמת על ידי השימור.

ה. תוספת יחידות מסחריות

אין צורך בהכנת תסקיר השפעה של המסחר, לא מדובר בהיקפי מסחר החורגים מהקיים היום בשכונה.

בשכונה תוביל לשינוי פניה של השכונה. נזה צדק תהפוך לקניון פתוח ותשתלט על אופי השכונה כשכונת מגורים תוך דחיקת המגורים אל מחוץ לשכונה. כמו כן, ייווצרו בעיות תנועה, תברואה, פינוי אשפה ופסולת, מטרדי רעש וריחות. הועדה מתבקשת להמנע מהגדלת שטחי המסחר. ניתן לחילופין למנות חוקר על עריכת תסקיר להשפעות הצפויות מתוספת המסחר בשכונה.

ו. החזית המסחרית המחייבת בתא שטח 301 מסומנת כלפי רחוב קויפמן, על מנת לייצר חזית אורבנית כלפי הרחוב, ולהימנע מיצירת חיץ כדוגמת הקיים במלונאות ובמשרדים בהמשכו של הרחוב. שטח המסחר מוגבל לשטח עיקרי 300 מ"ר. כמו כן, תנאי להוצאת היתר בניה לשטחי המסחר הם הוצאת היתר לשטחים הציבוריים.

ו. לבטל את החזית המסחרית המחייבת בתא 301.

ז. לא קיימת סתירה.

ז. קיימת סתירה בין התאור המילולי בס"ק 6.3.1 בו מתארת חזית מסחרית מחייבת ברחובות קויפמן והמרד בלבד לבין תשריט התכנית על פיו מסומנת החזית המסחרית מעבר לקויפמן והמרד.

ח. קביעת קו בניין אחורי של 4.0 מ' מטרתו לאפשר איכות מגורים. השכונה היא שכונה צפופה המאופיינת בקו בניין קדמיים וצידיים אפס. קו הבניין האחורי מייצר חצרות אחוריים והתרחקות מהמבנים הגובלים.

ח. קביעת קו בניין אחורי של 4 מ' פוגע בסגנון הבניה היחודי המאפיין את השכונה של בתי חצר. כמו כן קביעה של 4 מ' לא תאפשר את ניצול הזכויות המגרש.

לדחות את ההתנגדות.

א. המבנים הקיימים ברחוב אלעזר 5 ו-7 הם בתי מגורים חד קומתיים, נבנו בשלהי המאה ה-20. במבנים נשמרו מאפיינים מקוריים: גגות רעפים, פרופורציות פתחים, חומרי גמר. המבנים ממוקמים מול מתחם "שערי תורה" ומחזקים את הדופן הצפונית. יחידת השימור העירונית בחנה את המבנה וערכיו האדריכליים ומצאה אותו ראוי וחשוב לשימור. השימור אינו שימור מחמיר ומותרת תוספת בניה (לאחר אישור תיק תיעוד).

א. המתנגדים מתנגדים להחלטת הועדה המקומית להתייחס אל המבנים המצויים בחלקות כאל מבנים המיועדים לשימור, לנוכח מצבם ומאפייני התכנון והבניה בשכונה. מדובר במבנים שאין להם ערך כלשהוא לשימור. אין להם ערך היסטורי או ערך ציבורי או אסתטי. ניתן להבטיח על שמירה של המראה הכללי של המבנים ומאפייניהם וכמו כן ניתן לבצע שיחזור.

14. שולמית שריקי ואבנר נטר באמצעות עו"ד איל דויד (אלעזר רוקח 5 ו-7 – תא שטח 208, 209)

ב. למבנים לשימור קיים ערך כלכלי

ב. פעולות השיפוץ כרוכות בעלויות

וניתן ללמוד מהביקוש הרב למבנים אלו. שימור המבנה אינו מונע את מימוש הזכויות המוקנות. (3 קומות ועליית גג).

בלתי סבירות וימנעו הלכה למעשה מימוש זכויות מוקנות.

לדחות את ההתנגדות.

א. מגרש המתנגדים מהווה חלק מצייר יחיאלי.
ציר יחיאלי, מחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידית. מכיוון שאין צורך במלוא רוחב החלקה לשימוש לטובת ציר יחיאלי מוצע לשנות את התכנית כך שחלק מהחלקה יסומן כחלקת השלמה לחלקה הסמוכה.

ב. אין קשר בין סימון מגרש נשוא ההתנגדות לבין ביטולו של שצ"פ. חשיבות ציר יחיאלי הובהרה לעיל.

ג. התכנית לוותה ע"י שמאי הועדה המקומית.

ד. הקשר בין סוזן דלל למתחם התחנה נועד לרווחת הציבור. נעשה שימוש בציר קיים והתכנית מאפשרת את חיזוקו של הציר והמשכו.

יש לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו- 404.

ה. אין סיבה תכנונית להשתמש במנגנון איחוד וחלוקה. התכנית באופן עקרוני אינה משנה פרצלציות קיימות. מנגנון ההפקעה הוא מנגנון לגיטימי.

א. התכנית המופקדת מסווגת את מקרקעי המתנגדים באזור שצ"פ. סיווג זה יש בו לפגוע בקניינם של המתנגדים. בפגיעה זו יש לפגוע בציבור כולו, בשל הפיצויים.

ב. התכנית המופקדת בטלה את יעודו של שטח הציבורי קיים בסמוך לרחוב שבזי וייעדה אותו לבניה ואת מגרש המנגדים שלפי תכנית קיימת מיועד לאזור לתכנון בעתיד מייעדת לשצ"פ. הכיצד הועבר נטל השטחים הציבוריים מכתפי בעלי זכויות אחרים ואולי אף פוצו אל כתפי המתנגדים.

ג. בין אנשי המקצוע לא נכלל שמאי מקרקעין. הדבר חיוני על מנת שהרשויות יראו את מכלול היתרונות והחסרונות הכלכליים העולים מהתכנית.

ד. המטרה שלשמה יועדו מקרקעי המתנגדים אינה לרווחת כלל הציבור בשכונה אלא לקשר בין מתחם סוזן דלל ובין פיתוח שכונה עתידית, שכונת מנשיה. ניתן למצוא פתרון לקשר זה באמצעות מע' הדרכים הקיימות. כמו כן, מתאפשרת גישת רכב למגרשים הסמוכים הפרטיים דרך השצ"פ.

ה. במידה והועדה לא תבטל את יעוד הקרקע של המתנגדים משצ"פ בדומה ליעודי הקרקע של החלקות הסמוכות יש להורות על ביצוע איחוד וחלוקה מחדש. המנגנון של איחוד וחלוקה מביא לחלוקה הוגנת של כלל ההשפעות וההגבלות הנובעות מהתכנית.

15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק באמצעות עו"ד טובי גרש (שמרלינג 26 – תא שטח 403)

לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולשנות

את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים.

א. המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים. מוצע לקבוע בהוראות התכנית שבקומת הקרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.

ב. הבעלות על המגרש היא פרטית. במידה ופועל במקום בית כנסת אין מניעה להוסיף להוראות התכנית שימוש בית כנסת בקומת הקרקע.

ג. המבנה במגרש מסומן לשימור מחמיר בתחום מתחם השימור. לתקן את התכנית כך שיעוד המגרש יהיה ציבורי.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט לעיל.

א. בקביעת זכויות הבניה לתכנית הנדונה, נבחנו הזכויות של תכנית 38 משנת 1936 לעומת הזכויות של התכנית הנדונה. נמצא כי התכנית אינה פוגעת בזכויות כפי שנקבעו בתכנית 38. על פי התכנית התקפה, תכנית 1200, חלקות המגדים מסומנות כאזור לתכנון עתידי. על פי חו"ד משפטית: תכנית 1200 (משנת 1975) באזורים לתכנון בעתיד מבטלת ככלל תכניות שקדמו לתכנית ומבטלת זכויות מתכניות קודמות וכיוצא מן הכלל בלבד מתירה הפעלתו של שיקול דעת (לועדה המקומית)

למבנים שבמתחם שערי תורה יש משמעות רוחנית וערכית. הרב קוק מימש במקום את חזון תורה ועבודה. יש להפוך את המקום למקום בו יוכל הציבור הרחב ללמוד מורשתו ודרכו של הרב קוק. מבקשים להעביר את האחריות להפעלת המבנים לעמותת ראש יהודי. מבקשים לתקן את התכנית אשר יחייב שימוש ציבורי לכל המבנים ההיסטוריים במתחם.

א. דורשים כי מתחם שערי תורה יהיה עם זיקת הנאה לציבור. שהמתחם לא ישמש למגורים ויהיה פתוח לציבור ויעודו יהיה בעל אופי תרבותי.

ב. חברת ש"ס 7 – במקום פעל בית כנסת מאז ראשית המאה העשרים. דורשים שהתכנית תיתן תוקף חוקי לבית כנסת הפעיל במקום.

ג. ברחוב עין יעקב פינת רחוב מגדל עומד בית מדרש חב"די. דורשים ליישם את השימור גם על החלק החיצוני של המבנה וגם על חלקו הפנימי ולפתוח בית כנסת לקהל הרחב.

16. ישראל זעירא, ראש יהודי מרכזים למודעות עצמית (תא שטח 212)

17. יפעת אבי צדק קלפה – הועד להצלת בתי הכנסת והמבנים ההיסטוריים בנווה צדק (תא שטח 212, 1, 106)

18. חברת ישועתי בע"מ באמצעות עו"ד יצחק חגי' (תא שטח 127, 212, 121, 126, 210)

א. על פי תכנית החדשה לא ניתן לנצל את הזכויות המוקנות מכוח התכניות שבתוקף ומכוח התכנית החדשה. התכנית מוסיפה לפגוע בהטלת עלויות נוספות הכרוכות בשימור, ללא פיצוי.

להתיר בניה לפי תכנית שקדמו ל-
1200 ובתנאי כי היא לא תפריע לתכנון
העתידי.

ב. התכנית אינה מונעת ניצול מרתפים
מתחת למבנים לשימור. עם זאת,
מכיוון שלא ניתן להוסיף בניה על
המבנים לשימור בתחומי תא שטח
212, על מנת להבטיח ולעודד את
שימור/שיפוץ המבנים במתחם
לשימור, צוות התכנון בשיתוף צוות
השימור ושמאית הועדה המקומית
יציגו בפני הועדה המקומית הצעה
למנגנון לנושא יישום תמריצים
וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד.
במסגרת הדיון יוצגו חלופות
למגרשים "מקבלים".

ב. התכנית החדשה קובעת
בניינים לשימור במקרקעין ולא
ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה
המותרות במרתפים מתחת
למבנים לשימור, מדובר במבצע
הנדסי מורכב, בעל עלויות
כספיות גבוהות.
המבנים לשימור על פי הוראות
התכנית החדשה לא נכללו
בתכנית השימור. עובדה עליה
התבססה המתנגדת בעת רכישת
המקרקעין בעשרות של מיליוני
שקלים. עלויות השימור
המשוערות הן 10 מליון שקל.
התכנית החדשה לא מציגה פתרון
פיצוי ופוגעת במקרקעין
כמשמעותה בסעיף 197 לחוק.

ג. התכנית הנדונה זיהתה את איפיוני
המגרש (תא שטח 212) ולאור זאת
איפשרה בניה של עד 3 קומות. שאר
המגרשים שבבעלות המתנגדים אינם
חורגים בגודלם.

ג. התכנית אינה מתמודדת עם
מגרש בהיקף של מגרש המתנגדת
החריג בגודלו ביחס לשאר
המגרשים הקיימים בתכנית.

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן
את התכנית בהתאם למפורט לעיל.**
א. ראה סעיף 8א', 8ה', 9ג', 12ב'.

א. התחושה הכללית העולה
מהתכנית הינה כי התכנית
מעמידה את היסודות לתכנית
שתאשר את ציר שלבים.
האינדיקציה המשמעותית מכולן
הינה הקביעה השרירותית של
הקו הכחול באמצע השכונה.

19. עמותת תושבים למען
נווה צדק באמצעות
עו"ד אורי ברגמן
ורונית אשד

ב. ראה סעיף 9ב', 9ו'.

ב. התכנית חסרת תכנון כולל או
התמודדות עם החסר במוסדות
ציבור ובשטחים ירוקים, בעיות
תנועה ואיכות סביבה.

ג. ראה סעיף 9ד'.

ג. התכנית מכילה הוראות נרחבות
בדבר הגדלת השטחים בהם תונהג
חזית מסחרית מחייבת. אין צורך
בהגדלת שטחי המסחר, הדבר
יפגע במרקם השכונה ויפר את
המאזן בין המגורים למסחר. יש
לצמצם את שטחי המסחר לרחוב
שבזי בלבד.

ד. פתרונות מיתון תנועה הם במסגרת
הסדרי תנועה ולא מתחום עיסוקה של
תכנית.

ד. התכנית אינה מתייחסת לאזורי
מיתון תנועה. יש לחייב את
הועדה כי התכנית תתייחס לכך.

ה. תא שטח 301 סומן ביעוד של מגרש ציבורי, עליו חלות הוראות הפקעה.

ה. תא שטח 301 המיועד לשטח פתוח ומבני ציבור הינו בבעלות המנהל. אין ספק כי המינהל יתקל בקושי לשווק את המגרש וזה יוביל לקיומו של פיל לבן.

ו. התכנית תתוקן כך שתבוטל זיקת ההנאה לכלי הרכב בתאי השטח 403 ו- 404.

ו. תא שטח 402-404 המיועד למעבר הולכי רגל, התכנית קובעת כי יתאפשר מעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים. עולה תחושה כי הועדה המקומית מסווה את מטרתה העיריה: הכשרת הקרקע לציר שלבים.

לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף ו'.

א. המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים. מוצע לקבוע בהוראות התכנית שבקומת הקרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.

א. מתחם שערי תורה (תא שטח 212) – קוראים לועדה המחוזית להחזיר המתחם ליעודו המקורי כמתחם ציבורי, כאן ראוי להקים את המרכז הקהילתי של השכונה. ניתן לוותר על השימוש הציבורי של תא שטח 300 (קטן מאד) ובמגרש 301 לא ברור היקף הבניה הציבורית בפועל. נבקש לאפשר תוספת בניה על המבנה הסמוך לבית המלאכה והחזרת מבנה החצר המקורי.

20. המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

ב. הבעלות על המגרש, בחברת ש"ס 7, היא פרטית. במידה ופועל במקום בית כנסת אין מניעה להוסיף להוראות התכנית שימוש בית כנסת בקומת הקרקע. המבנה מסומן לשימור. המגרש ברחוב עין יעקב פינת מגדל הינו בבעלות העירייה, המבנה במגרש מסומן לשימור מחמיר בתחום מתחם השימור. לתקן את התכנית כך שיעוד המגרש יהיה ציבורי.

ב. להבטיח את שימורם של שני מבני בתי הכנסת (ש"ס 7 וברחוב עין יעקב פינת מגדל). המבנים מופיעים בתכנית כמבנים לשימור לא מחמיר. יש לאסור על תוספת בניה ולהבטיח שימור פנים המבנה והבטחת פעילות ציבורית במקום. יש להבטיח את המשך הפעילות של בית הכנסת ברחוב ש"ס.

ג. יחידת השימור איתרה בתחומי התכנית מבנים הראויים לשימור. מטרת התכנית, מעבר למטרות השימור, היא לאפשר את שיקומם והחייאתם של האזור. יש לזכור שמעבר לשימור מבנים התכנית היא תכנית המשמרת את הפרצלציה הקיימת, את הדרכים, המרקם ואופי הבניה ומעודדת תוספות בניה על פני בניה חדשה.

ג. פרט ל- 9 מבנים המיועדים לשימור מחמיר כל המבנים המסומנים לשימור הם לשימור בהם מתאפשרת תוספת בניה. מבנים אלה יאבדו את צביונם לחלוטין. היקף דל של מבנים לשימור משמעותו הרס כמעט מוחלט של המאפיינים המקוריים של המרקם ההיסטורי. יש להדגיש כי לפי התב"ע התקפה אין כל זכויות בניה מובטחות.

ד. לא ניתן להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה. למבנים לשימור, יוכן תיק תיעוד, והבניה/שיפוץ תתואם ותאושר על ידי יחידת השימור.

ד. ראוי להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה הכולל בתוכו הנחיות לשימור מפורטות, מעבר לנספח השימור.

ה. קיימת חשיבות לשימור קו בניין 0 בכל החזיתות.	ה. קווי הבניין נקבעו בהתאם לבניה הקיימת בשכונת נווה צדק ובדומה לתכנית 2277, החלה בשכונה.
ו. מתנגדים לגובה של 3 קומות בתחום השכונה.	ו. האזורים בהם הותרה בניה של 3 קומות בתחום התכנית הנדונה צומצמו ככל הניתן למגרשים בהם יש מפגשים עם רחוב המרד ובמגרשים החריגים בגודלם ו/או כוללים מבנים לשימור.
ז. אסור לאשר חפירת חניות תחת מבנים היסטוריים וגם לא בחצרות החלקות.	ז. על פי הוראות התכנית הנדונה, חפירת מרתף מתחת למבנה לשימור מותרת בהבטחת המבנה.
ח. מתנגדים לאיחוד חלקות שיפגעו בפרצלציה המקורית של השכונה.	ח. התכנית אינה מונעת איחוד חלקות. יש לציין כי גם תכנית 2277 אינה מונעת איחוד חלקות. איחוד החלקות מאפשר למקם את פיתרונות החניה במרתף. סעיף 6.4.15 בהוראות התכנית מתנה את איחוד החלקות בפתרון אדריכלי המבטא את החלקות המקוריות, באישור מה"ע. לשם הימנעות מפגיעה במבנה לשימור, ולשם שמירה על מאפייני המרקם, לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור אלא במסגרת תכנית מפורטת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.	
א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מסומן ביעוד שצ"פ על גבול חזית מסחרית, על כן סביר להניח שבפועל יעשה שימוש מסחרי במגרש. לפיכך ראוי לייעד את המגרש ביעוד מסחרי.	א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מיועדת לשצ"פ. מטרת השצ"פ היא לייצר כיכר כניסה לשכונת נווה צדק, מצידה המערבי ופתיחת השכונה כלפי הים. לא יותר מסחר בכיכר העירונית. המסחר ימוקם בדופן הכיכר במגרשים הסמוכים.
ב. חלקות 31 ו-39 בגוש 6927 שבבעלות העירייה מיועדים למגורים ואילו חלקה 38 באותו הגוש, שבבעלות מדינת ישראל ואף באותו שטח מיועדת לבנייני ציבור. הדבר מצביע על חוסר מידתיות. אין סיבה שהעירייה לא תתן פתרונות בתחום שטחה.	ב. ההחלטה על יעוד החלקות נובעת משיקולים תכנוניים בלבד. לאור הערת המנהל ולנוכח בקשת המועצה לשימור אתרים (ואחרים) מגרש ברחוב עין יעקב 11, שבבעלות העירייה, יסומן כמגרש ציבורי. יש לציין כי בתחום התכנית קיימות חלקות נוספות שבבעלות המנהל, המיועדים למגורים.
ג. חלק מחלקה 6 בגוש 7004 (תא שטח 301), בשטח של כ- 4.5 דונם מיועד לשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. השימוש אינו השימוש המיטבי לקרקע. מדובר על מקום אסטרטגי בקצה	ג. כמענה למחסור בשטחים ציבוריים בשכונה קיים צורך באיתור מגרשים בבעלות ציבורית ובגודל סביר. תא שטח 301 שבבעלות המדינה, בגודל של כ- 4.5 דונם עונה על דרישה זו. שטח ציבורי אינו בזבז. הצורך בבתי

21. מנהל מקרקעי ישראל

מלון לעיר אינו גובר על הצורך במענה לשטחים ציבוריים לטובת תושבי השכונה.

השכונה ועל הים ונראה כבזבוז משווע לשימוש הזה. בדיון בתכנית למלון אסטור נאמר במפורש ע"י מנכ"ל התאחדות בתי המלון, אלי זיו, כי חסרים למעלה מ- 5000 חדרי מלון. וראש העיר חולדאי אמר כי חשוב שיבנו בתי מלון בעיר. מוצע כי יתאפשר בינוי של מלונאות/מגורים תוך שילוב השימוש הציבורי בקומת הקרקע.

ד. המגרש מיועד להפקעה.

ד. מיועדים שימושים סחירים במגרש וברור כי היעוד לא מיועד להפקעה כפי שעלול להשתמע מסעיף 6.8 בתקנון.

ה. תכנית מנשיה וכביש שלבים שבתחומה יובא לדיון בועדה המקומית, עם גיבושה במחלקות התכנון שבעירייה.

ה. התכנית אינה מציגה ראייה כוללת וראוי כי העירייה תראה מגמותיה במנשיה הסמוכה, כמו גם את ציר שלבים.

ו. נוסח המוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל לסעיף הפקעות אינו מקובל על אגף הנכסים שבעיריית תל אביב יפו.

ו. לתקן את סעיף 6.8 (לעניין הפקעות) על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

לדחות את ההתנגדות.

לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4

לקבל את ההתנגדות.

א. מבקשים להוסיף לסעיף 1.6.1 (יחס בין התכנית לתכניות אחרות) את תכנית תמ"א 2/4.

22.

רשות שדות התעופה

המלצות הצוות:

להמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בגוף המענה וכמפורט להלן ולשנות בהתאם לכך את מסמכי התכנית.

1. על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ המבנים במתחם לשימור, צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני הועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".

2. במבנים לשימור ללא תוספת בניה, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המאפשר שימוש עיקרי במרתפים, בדומה לתכנית השימור.

3. יש לבטל את זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח 403 ו- 404 – בציר יחיאל.

4. במגרשים הריקים שבאתר השימור, יוסף סעיף להוראות התכנית כך שהשטחים בעליית הגג יהיו בנוסף לזכויות הבניה, שנקבעו לקומה מעל הקרקע.

5. לתקן את תשריט התכנית ולסמן את המבנה בתא שטח 404 להריסה.

6. לקבוע בהוראות התכנית במבנים לשימור, בתא שטח 212 (מתחם שערי תורה), שבקומת קרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.

7. במגרש בחברת ש"ס 7, יוסף שימוש בית כנסת (שימוש ציבורי) בקומת הקרקע. (במידה ופועל במקום בית כנסת).

8. לתקן את התכנית ולסמן את תא שטח 1, עין יעקב 11, כמגרש ציבורי.

9. לשם הימנעות מפגיעה במבנים לשימור ולשם שמירה על מאפייני המרקם, יוסף סעיף להוראות התכנית בו לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור, אלא במסגרת תכנית מפורטות.

10. לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4.

בישיבתה מספר 0024-09' מיום 28/10/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' סיגל סרוסי הציגה את התכנית. המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם כמפורט מטה כמפורט בטבלה בגוף הדבר: אילן יונש עו"ד – מבקשים להוציא אותם מתחום אתר השימור. מבנים מחוץ לאתר השימור זוכים מזכויות בניה גבוהות יותר. עו"ד יונש טוען כי התקבל מכתב מעיריית ת"א המבנה שלנו לא מיועד לשימור על בסיס זה רכשנו את הבניית בשנת 92. משפחת מיידן בנתה בשנת 79 מחדש בהיתר ושיפצה אותו בשנת 2007. לטענתו לא נשאר שום שריד מהמבנה הקודם והמבנה לא היה בתכנית השימור. יוסף פרוכטמן עו"ד – לא מתנגדים לתכנית אך יש צורך להוסיף מספר אלמנטים לתכנית, הוספת תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור הבניה, להוריד את הגבלה לשטחי מלונאות, להוריד את הגבלת קווי בנין, למנוע נסיעת כלי רכב בשביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים. צבי זבלודובסקי – מתנגד לכל מה שנמצא בתכ' 1200. יצחק נחמן – מבקש להכניס את הבית שלו לשימור. ענת בירן עו"ד ואדר' אמנון בר-אור – טוענים כי יש פגמים בתכנית בנספח השימור המבנים שלנו לא מופיעים בנספח השימור. לא פעלו עפ"י נוהל של מינהל התכנון לשימור. לא הגיוני להשאיר את כל נווה צדק בת קומה אחת. שבזי 11 החזית הייתה 2 קומות. אנחנו מעוניינים להקים במקום מלון עירוני והגבלות השימור שמציע התכנית לא תאפשר הקמת מלון במקום. משה שוב עו"ד – מבקש להכנס לתחום התכנית. בליצר ציפורה עו"ד – מבקשים להגדיל את הקו הכחול ולתת לנו את אותם הזכויות. אפרים פריימן – מבקש לשמור את האתר עם זיקה של תורה ועבודה במקום. עידו שפירא, עו"ד – מבקשים להכנס לתחום התכנית. לשנות את קווי הבנין האחורי של 4 מטר, זה פוגע כלכלית. לטענתם כתוצאה מזה לא ניתן לממש בניה במגרשים קטנים. אייל דויד עו"ד – מבקש להוציא את המבנים שלנו ממבנים לשימור. טובי גרש, עו"ד – מבקש לבטל את הדרך במגרשים שלהם. או לחילופין לעשות תכ' לאיחוד וחלוקה. ישראל זעירא – מבקש שהמבנה יהיה בשימור מחמיר ושיוקם במקום מרכז ציבורי. יפעת אביצדק קלפה עו"ד – מבקשים להפוך את מתחם שערי תורה עם זיקת הנאה לציבור ולא ישמש למגורים, להפוך את חב' ש"ס 7 לשימוש בית כנסת וברח' עין יעקב פינת מגדל לקבוע לשימור ולפתוח אותו לקהל הרחב. אדר' פייגן – טוען כי הזכויות המוצעות לא נותנות פיצוי ראוי למימוש הבניה. טלי סטון בשם אורי ברגמן – אין פתרון למסחר במקום, גם כיום יש מטרד מהמסחר במקום של זיהום רעש וליכול. מבקשים להגדיל את קו הכחול ולהוסיף לתכנית את רח' ברנט. מבקשים לעשות תכ' כללית לאזור בשיתוף עם התושבים. תמר טוכלר אדר' – מועצה לשימור אתרים – הנספחים בתכ' לא מספיק מפרטים את המבנים. התכנית הזאת תהרוס את ההיסטוריה של השכונה. טוענים שנעשות במקום עברות בניה ולא נעשה כלום בעניין. עמי אמזלג – ממ"י – למה המינהל צריך להפריש שטח למבני ציבור והעירייה למגורים? יש לשלב שימושים אחרים ולא רק למבני ציבור. הדיון הופסק לאחר ששמעו את כל ההתנגדויות והוחלט להמשיך לדון בנושא בישיבה הקרובה לצורך מענה להתנגדויות וקבלת החלטה.

הועדה מחליטה:

בהתחשב בשעה המאוחרת 14:00 הוחלט לשוב ולדון בישיבה הבאה שתקבע בהקדם לצורך מענה להתנגדויות בנוכחות כל הצדדים וקבלת החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, אסף זמיר, אהרון מדואל, מיטל להבי וכרמלה עוזרי.

בישיבתה מספר 0025-09' מיום 04/11/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' גידי בר אוריין הציג בפני הועדה המקומית, תכנית אלטרנטיבית למתחם ש"ס (אתר לשימור) של " משפחת ורסנו" – תוספת קומה וגג רעפים מעל מבנים לשימור ליעוד בית מלון.

אדר' טל אייל הציגה עבודה שנעשתה בהזמנת צוות שימור של תיעוד היסטורי ואדריכלי בשכונת נווה צדק.
 רבקה פרחי ענתה להתנגדויות.
 חברי ועדה מבקשים לצמצם את הכמות והשימושים בשטחים המסחריים.
 אדר' עודד גבולי מסר לוועדה בתגובה על מסמך שהוציאה המועצה לשימור אתרים, שהשימור צריך להיות במאזן שפוי וכלכלי.
 עו"ד עידו שפירא חזר על עיקרי התנגדותו.
 עו"ד פרוכטמן מבקש לקבל החלטה בתכנית היום כדי לשחרר את תקופת ההקפאה.
 עו"ד אילן ינוש – חזר על עיקרי התנגדותו.
 טל אנגל - נציג תושבי שכונת נווה צדק – מבקש להרחיב את הקו הכחול של השכונה על ציר המסילה.
 ומבקש להקטין את כמות המסחר בשכונה.
 שאר המתנגדים: מועצה לשימור אתרים, נציג ממ"י, עו"ד קמחי, עו"ד שוב, חזרו על עיקרי התנגדותם מהדיון הקודם.
 יצחק נחמן מבקש לדעת מהיכן יגיע הכסף לשפץ את הבתים שלהם.

דיון פנימי -

ארנון גלעדי מבקש לדעת אם כל המבנים לשימור המופיעים בתכנית עברו את ועדת שימור? והאם ניתן לאשר ללא אישור של ועדת השימור? התשובה ניתנה על ידי היועצת המשפטית, עו"ד שרי אורן. מדובר בתכנית שמטרתה החיאת האזור ושיקומו תוך קביעת זכויות בניה, והבנינים לשימור הם חלק מהתוכנית. לא מדובר בתוכנית שימור כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק, לכן אין חובה לקבל את המלצת ועדת השימור. בנוסף, בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוכנית שעניינה גם שימור בנינים וזאת מכח סעיף 69 (5) לחוק התכנון והבניה, וזה מסלול מקביל לתוספת הרביעית.

המלצות להחלטת הוועדה:

- הוועדה המקומית תצא לסיור לשכונת נווה צדק בהקדם האפשרי, ותבחן את העקרונות לשינוי התכנית כמפורט להלן. לאחר הסיור הוועדה המקומית תגבש החלטה:
 - להגדיר במדויק מבנים הראויים ביותר לשימור (תבדק אופציה לצמצום מספר המבנים). ככלל תותר תוספת בניה עד שתיים וחצי קומות בכל המתחם. במתחם השימור, בו הומלצו מבנים עד קומה אחת ועליית גג תבחן תוספת קומה במסגרת הסיור.
 - תבחן האפשרות להרחבת הקו הכחול למערב ברנט, מותנה באישור משרד התחבורה לתוואי מוצע לדרך שלבים. עו"ד שרי אורן העירה כי שינוי הקו הכחול יצריך הפקדה מחודשת של התכנית.
 - ציר יחיאל – יבחן בסיור בשטח, כולל בחינת חלופות לחיבור שכונת נווה צדק למתחם התחנה. במידה ויורחב הקו הכחול ויוחלט על המשך ציר יחיאל, יש לסמן הפקעה בחלקות הרלוונטיות ממערב לרחוב ברנט.
 - במידה ויוחלט על תוספת בניה במתחם השימור: "תכנית ורסנו" – תנאי לקידום תכנית נקודתית למלונאות: זכויות מתכלות למלונאות. התכנית תובא לתאום מול צוות התכנון ולאחר מכן לדיון להפקדה.
 - מתחם שערי תורה ועין יעקב 11: הוועדה המקומית מבקשת לשמר את המבנה ואת השימוש ואופיו.
 - מסחר – צמצום רשימת שימושי המסחר באזורים המותרים.
 - יותר שימושים מלונאים בכל גבולות התכנית, ללא תוספת זכויות.

הוועדה מחליטה:

לצאת לסיור בשטח ולבחון עקרונות לשינוי התכנית כמפורט לעיל.
 בתום הסיור הוועדה המקומית תגבש החלטה במקום.

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

בישיבתה מספר 0027-09' מיום 18/11/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברי הועדה פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל, חזי ברקוביץ, עודד גבולי והצוותים המקצועיים יצאו לסיור בשטח.
חברי הועדה קיבלו סקירה בשטח על המקומות טעוני המחלוקת.
מה"ע יכין לישיבה הקרובה הצעת החלטה בעקבות הסיור.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבתה הקרובה (25.11.2009) לגיבוש ההחלטה בלבד.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

בישיבתה מספר 0028-09' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מה"ע הקריא את הצעת החלטה בפני הועדה וחברי הועדה העירו את הערותיהם אשר הוטמעו בתוך ההחלטה.

הועדה מחליטה:

- להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט מטה ולשנות בהתאם לכך את מסמכים התכנית:
1. כל תחום התכנית יוגדר כאזור לשימור. משמעות הגדרה זו היא כי כל בקשה להיתר בניה לתוספת או בניה חדשה (כולל בקשה להריסת מבנה או חלקי מבנה) יתואמו ויאושרו על ידי צוות השימור. הוראות התכנית יכללו הוראות עיצוביות אשר יבטיחו את שמירת השפה האדריכלית היחודית של המתחם.
 2. ביטול אתר השימור בתחומי התכנית. המבנים שסומנו לשימור במתחם השימור יוגדרו כמבנים לשימור בהם ניתן להוסיף בניה. כל אתר השימור יוגדר כאזור מגורים, בו מותרת בניה של עד 2 קומות + עליית גג. (למעט מגרש שערי תודה (מתחם הרב קוק) בו לא תותר תוספת בניה על מבנים לשימור).
 3. במבנים לשימור בכל תחומי התכנית לא תאושר הריסה. תוספת בניה תהא בהתאם לאזור הייעוד בו כלול המבנה, לאחר הכנת תיק תיעוד. תותר הריסה של חלקים ושיחזור חלקי על פי תיק התעוד ולשיקול דעת הועדה המקומית.
 4. במגרשים בהם סומן מבנה לשימור, לא יאושרו איחוד חלקות. איחוד החלקות בתחומי התכנית (לא במבנים לשימור) איחוד החלקות יותנה בבינוי בפתרון אדריכלי המבטא את החלקות המקוריות (ללא תוספת זכויות).
 5. התחומים של אזור מגורים (שתי קומות + עליית גג) ואזור מגורים ב' (3 קומות + עליית גג) ישארו ללא שינוי, בהתאם למתואר בתשריט שבהפקדה.
 6. מגרש שערי תורה (מתחם הרב קוק): מכירת המגרש מהקדש לידים פרטיות (על פי דיווח המתנגדים) נמצא בדיון בבית משפט. שימושים מוצעים במבנים לשימור: במבנה בית הכנסת – שימוש בעל אופי ציבורי ברוח מורשת הרב קוק. במבנה המלאכה וביתרת שטח המגרש – שימוש בעל אופי ציבורי או מגורים/מלונאות. על המבנים לשימור לא תותר תוספת בניה. תותר בניה חדשה ביתרת המגרש בהתאם להוראות התכנית. תנאי למימוש זכויות שימור המבנים לשימור.
 7. מגרש עין יעקב 11 – הגדרת המגרש למגרש ציבורי (חום).
 8. שינוי תוואי ציר יחיאלי – מיקומו של הציר כך שהתוואי לא יעבור דרך חלקות בנויות.
 9. הרחבת הקו הכחול למערב ברנט, מותנה באי התנגדות משרד התחבורה לתוואי המוצע לדרך שלבים. הועדה המקומית ממליצה להרחיב את הקו הכחול עד רחוב וולוז'ין. הועדה לא ממליצה להרחיב את הקו הכחול עד תוואי החומה הקיימת, היות והתכנון לדרך שלבים עדין לא הסתיים ולא ברור רוחבו הסופי והמרחק שלו ממתחם התחנה.
 10. מסחר- צמצום רשימת שימושי המסחר באזורים המותרים.
 11. יותרו שימושי מלונאות בכל גבולות התכנית, ללא תוספת זכויות.
 21. במגרש בחברת ש"ס 7, יוסף שימוש בית כנסת (שימוש ציבורי) בקומת הקרקע. (במידה ופועל במקום בית כנסת).
 31. לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4.

41. האוטונומיה הרוסית – הועדה ממליצה לקדם תכנית חדשה למתחם האוטונומיה הרוסית. פירסום סעיף 77 – הודעה על הכנת תכנית שמטרתה בחינת המבנים לשימור תוך התייחסות למשמעות הכלכלית של הפיכת המתחם לשמור וסעיף 78 תנאים להוצאת היתר. התנאים יכללו: א. איסור הריסת המבנה. ב. עבודות השיפוץ, שיקום וכד' יעשו בתיאום ובאישור מחלקת השימור. במידה ויחתם הסכם עם בעלי המגרש כי המבנה ישומר בתאום עם צוות השימור, יבוטל סעיף 77 ו-78.

51. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

דיווח לוועדה:

בתאריך 08.02.2010 ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית דנה בתכנית 3501 "תפרי נווה צדק דרום" והנחתה את הועדה המקומית לפרסם הודעה על פי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה שינויים בתכנית.

לשון ההודעה:

"לאור שמיעת ההתנגדויות, שוקלת הועדה להכניס שינויים בתכנית כמפורט להלן;

א. ציר "יחיאל" בקטע שבין רחוב "שמרלינג" לרחוב "ברנט":

צמצום רחוב ציר "יחיאל" מ- 8 מ' ל- 6 מ', ביטול סימונו כשצ"פ וקביעתו כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ואופניים. הסטת תוואי ציר "יחיאל" דרומה והמשכו לכיוון מערב בחלקה הדרומי של חלקה 62 והמשכו בחלק הצפוני של חלקה 70. (תיאור השינוי ע"ג נספח א' המלווה להחלטה).

ב. מתחם שערי תורה "מתחם הרב קוק" (תא שטח 212):

הוועדה שוקלת לקבוע כי חלק מחלקה 25 (תא שטח 212) הכוללת 3 מבנים ורחבה המקשרת ביניהם, תוגדר כתא שטח נפרד ותיועד למבני ציבור בשימושים התואמים את אופיו ההיסטורי של מתחם "הרב קוק". שלושת המבנים במתחם והרחבה ביניהם יסומנו לשימור מחמיר, וישומרו בהתאם לתיק תיעוד מפורט. שטח זה יועבר על שם הרשות המקומית.

יתרת השטח מחלקה 25 הממוקמת בצמוד לחלקה 30 (תא שטח 210) ובמרחק 2.0 מ' מקו הבנין של המבנה הצפוני במתחם תישאר בייעוד מגורים ב' על פי התכנית המופקדת.

הוועדה המחוזית תיתן הסכמתה ככל שידרש כי חלקה 31 (תא שטח 206) וחלקה 39 (תא שטח 115), הרשומים ע"ש העירייה ומסומנים בתכנית המופקדת ביעוד מגורים ומגורים ב', יועברו כולם או חלקם ככל שידרש, לבעלי הזכויות בתא שטח 212 לסילוק מלא או חלקי של תביעותיהם.

(תאור השינוי של תא שטח 212 מפורט בנספח ב' המלווה להחלטה).



תשריט ציר ירוק
ושערי תורה.pdf

ג. הגבלות על שימושים מסחריים:

הוועדה שוקלת להוסיף להוראות התכנית את ההוראות הבאות:

1. גודל חנויות מזון קמעונאי לא יעלה על 100 מ"ר שטח כולל.
2. יבוטל השימוש של סניפי בנק מרשימת השימושים המותרים.

הוועדה תשוב ותדון בתום המועדים כאמור."

הועדה המקומית ביצעה את הפרסומים בעיתונות, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בתאריכים 4-5/03/2010. ומסרה הודעות אישיות לכל בעלי החלקות והזכויות בקרקעות המושפעים מהשינויים בתכנית.

על פי הוראות החוק ניתן להגיש התייחסות לשינויים לתכנית כפי שפורטו לעיל בתוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה/הפרסום בעיתונות.

נקודות לדיון:

1. הועדה המקומית בהחלטתה מיום 25.11.2009 (לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית המופקדת) המליצה לועדה המחוזית לשנות את מסמכי התכנית במספר נושאים (פירוט לעיל).

משתמע מהשינויים המפורסמים לפי סעיף 106ב' שלעיל, כי סעיפים 1, 2, 9, 11, שבהחלטת הועדה המקומית לשינוי התכנית המופקדת (שלגביהם ככל הנראה נדרש גם הצורך בפרסום 106 ב') לא התקבלו על ידי הועדה המחוזית. סעיפים אלו עוסקים (1) הגדרת כל תחום התכנית כאזור שימור, (2) ביטול אתר השימור ותוספת קומה למבנים לשימור, (9) הרחבת הקו הכחול, (11) שימוש מלונאי בכל גבולות התכנית. מומלץ כי במסגרת התנגדות הועדה המקומית לשינויים לתכנית המופקדת (במידה ותוגש) יש לציין בפני הועדה המחוזית את הסתייגות הועדה המקומית מאי קבלת המלצת הועדה ובכוונת הועדה להגיש ערר למועצה הארצית, במידה והמלצת הועדה המקומית לא תתקבל.
2. התייחסות הועדה המקומית לשינויים המוצעים לתכנית המופקדת.

הועדה המחוזית כאמור המליצה להכניס 3 שינויים בתכנית המופקדת:

א. שינוי תוואי ציר "יחיאלי". השינוי תואם את המלצת הועדה המקומית, כך שמיקומו לא יעבור דרך חלקות בנויות. הועדה המחוזית מבטלת את סימון הציר כשצ"פ וקובעת אותו כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים. הוראה זו של קביעת הציר כשפ"פ אינה תואמת את המלצת הועדה המקומית ויוצרת "בעיית" זכויות שאינן ניתנות למימוש במגרש בשל ההנחיות העיצוביות. מוצע להתנגד לשינוי הפיכת השצ"פ לשפ"פ.

ב. מתחם שערי תורה "מתחם הרב קוק" (תא שטח 212). השינוי אינו תואם את המלצת הועדה המקומית. הועדה המחוזית שוקלת קביעת המבנים הקיימים במגרש, כמבנים לשימור מחמיר וכתא שטח נפרד ביעוד ציבורי וביתרת השטח ישאר מגורים ב' בהתאם לתכנית המופקדת. הועדה המקומית המליצה במבנה בית הכנסת – שימוש בעל אופי ציבורי ברוח מורשת הרב קוק. ובמבנה המלאכה וביתרת שטח המגרש – שימוש בעל אופי ציבורי או מגורים/מלונאות. כלומר נשארת בעלות פרטית (ללא הפקעה).

כמו כן, הועדה המחוזית תסכים להעברת חלקות שבבעלות העירייה לבעלי הזכויות בתא שטח 212 לשם סילוק תביעותיהם.

מוצע להתנגד לשינוי יעוד הקרקע ליעוד ציבורי. הקרקע נקנתה לאחרונה ולפי דברי עו"ד המייצג את בעל הקרקע, במחיר גבוה. בנוסף, בבדיקה בע"פ מול עו"ד נושא מכירת הקרקע מההקדש אושר בבג"צ. לכן, השינוי המוצע ע"י הועדה המחוזית להפקעה אינו הפתרון המיטבי לשימור המבנים ומורשת הרב קוק. ניתן להטיל את שימור המבנים והמורשת על בעל הקרקע.

ג. הגבלות על שימושים מסחריים. השינוי תואם בחלקו את המלצת הועדה המקומית לצמצום רשימת השימושים המסחריים. בהבהרה שניתנה לועדה המחוזית בתאריך 31.12.09 ביחס להמלצת הועדה המקומית לצמצום שימושי המסחר הובהר כי: " בהתאם להמלצת הועדה המקומית לביטול אתר השימור מוצע לצמצם את הרחובות בהם מותרת/מחוייבת חזית מסחרית לרשימת הרחובות הבאה:

 - רחוב שבזי – חזית מסחרית מותרת
 - רחוב חברת ש"ס – חזית מסחרית מותרת
 - רחוב ברנט (חלקי, כמתואר בתשריט שבהפקדה) – חזית מסחרית מותרת
 - רחוב המרד – חזית מסחרית מחייבת
 - במגרשים הפונים לתא שטח 400 (בהתאם למתואר בתשריט שבהפקדה) – חזית

מסחרית מחייבת.

במידה והמלצת הועדה המקומית תתקבל בנוגע להכרזת כל תחום התכנית לשימור: בבניין קיים בו קיימת בקומת הקרקע חזית מסחרית או היתה קיימת במקור ניתן באישור ועל פי חו"ד יחידת השימור לדרוש החזרת החזית המסחרית, על פתחיה, גם אם המגרש אינו כלול בתחום הרחובות המסחריים כפי שפורטו לעיל.

בנוסף לכך עסקים הקיימים ברישיון (שאושרו על ידי הגורמים המוסמכים ואינם מהווים מטרד) גם אם אינם ממוקמים בתחום הרחובות המסחריים, ניתן יהיה להאריך את שימושם על אף סעיף 6.3.2 שבהוראות התכנית.

לשנות את סעיף 6.3.1 ג' שבהוראות התכנית כך שכמות בתי הקפה והמסעדות תוגבל עד 2 בתי אוכל בתחום רחוב שבזי (כולל קיימות).

לשנות את סעיף 6.3.1 ד' ביטול השימוש סניפי הבנק מרשימת השימושים המותרים והגבלת גודל חנויות מזון קמעוני לעד 100 מ"ר לשטחים כוללים.

להוסיף הוראה כי לא יאושרו שימושים מיטרדיים בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה".

מוצע לקבל את השינוי בחלקו, תוך הסתייגות מאי קבלת המלצות הועדה המקומית במלואן.

בישיבתה מספר 10-0006 ב' מיום 10/03/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי מצוות מרכז הקריאה את ההחלטות של הועדה המחוזית והמקומית בפני הועדה. לאחר הערות של חברי הועדה להחלטת הועדה המחוזית ביחס להמלצות הועדה המקומית.

הועדה מחליטה:

פה אחד להגיש התנגדות לאי קבלת המלצות הועדה המקומית מיום 25.11.2009 במלואן ולשינויים המוצעים עפ"י פרסום 106 ב' כלהלן:

1. ציר יחיאל – הועדה המקומית תומכת בשינוי תוואי ציר יחיאל כפי שמתואר בתשריט המצורף בהחלטת הועדה המחוזית מיום 8.2.2010, עם זאת הועדה המקומית מתנגדת להגדרת הציר כשפ"פ. יש להגדיר את הציר כשפ"פ בהתאם לתכנית המופקדת.
2. מתחם שערי תורה הרב קוק (תא שטח 212) – הועדה המקומית מתנגדת להגדרת המבנים לשימור שבתא שטח 212 ביעוד ציבורי. כמו כן, הועדה המקומית מסתייגת מהתערבות הקניינית של הועדה המחוזית. עם זאת לאור חשיבות המתחם הועדה המקומית ממליצה כי מבנה בית הכנסת יוגדר בעל אופי ציבורי ברוח מורשת הרב קוק וקומת הקרקע במבנה בית המלאכה יוגדר בעל אופי ציבורי, הכולל זיקת הנאה למעבר הציבור. השימושים בשטחים הקיימים מעל קומת הקרקע במבנה בית המלאכה יהיו מגורים/מלונאות או בעלי אופי ציבורי. השטחים הפתוחים הקיימים בין המבנים לשימור יוגדרו כשפ"פ. יתרת השטח בהתאם להמלצות הועדה המקומית מיום 25.11.2009
- במידה והמדינה תכריז על מתחם הרב קוק כאתר מורשת יש לפנות למוסדות הרלוונטים לקבלת הבהרה לטיפול במתחם.
3. הגבלת השימושים מסחריים – הועדה המקומית תומכת בשינוי המוצע ע"י הועדה המחוזית בדבר הגבלת השימושים המסחריים כמפורט בפרסום עפ"י סעיף 106 ב'. עם זאת הועדה המקומית מציינת כי השינויים המוצעים הינם חלקיים והבהרה שניתנה לועדה המחוזית בתאריך 31.12.2009 ביחס לצמצום שמושי המסחר לא התקבלה במלואה.
4. הועדה המקומית ממליצה להוסיף התרת שימוש גני ילדים בקומת הקרקע בכל תחומי התכנית. שימוש גני ילדים במבנים לשימור תבחן על ידי היחידה לשימור מבנים בעיריית ת"א-יפו.
5. הועדה המקומית מבקשת שהועדה המחוזית תאמץ את החלטת הועדה המקומית מיום 25.11.2009 במלואה לרבות הרחבת הקו הכחול, התרת שימושי מלונאות, ביטול אתר השימור ותוספת קומה למבנים לשימור, והגדרת כל תחום התכנית כאזור שימור.

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

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 34

מס' החלטה

10/03/2010

2 - 10-0006 ב'