

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

**פרוטוקול מספר 09-0005  
ט"ו אדר התשס"ט 11/03/2009 11:00 - 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	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד ריטה דלל, אינג' נחמה עמירב אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהלת מחלקת רישוי בניה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד גיא נדרי	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע

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

**פרוטוקול מספר 09-0005  
ט"ו אדר התשס"ט 11/03/2009 11:00 - 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
1.	1	בית לסינ ( לפי 62 ב' ) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות לצורך קבלת החלטה בלבד
2.	15	מתחמים העירוניים (3) דיון בסעיף 78

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מח/2986 א - בית לסיין ( לפי 62 ב' ) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות לצורך קבלת החלטה בלבד	11/03/2009 - 0005-09'ב' 1

**מטרת הדיון:** הפקדה – חוו"ד הועדה המקומית לועדה המחוזית לפי 62 (ב)

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות הועדה המחוזית

**מיקום:** רח' ויצמן, רח' זכרון יעקב

**כתובת:** ויצמן 30-34

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6213		644	

**שטח קרקע:** - 3.9 דונם

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** מארש"ז בע"מ

**בעלות:** מארש"ז בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

מתחם בית לסיין מורכב משני בניינים לאורך רחוב ויצמן – מבנה בית לסיין – ויצמן 32-34 ובית המלין – ויצמן 30 - בניינים בני 3 קומות. המבנים משמשים למשרדים עם חזית מסחרית ושימושים בעלי אופי ציבורי.

**מדיניות קיימת:**

חיזוק מערך המגורים באזור באמצעות ציפוף המגורים ותוספת זכויות בניה בשיעור של עד 300% לפרוייקטים למגורים במגרשים הגדולים מ- 3 דונם.

**מצב תכנוני קיים:**

בהתאם לתכניות החלות על המגרש, יעוד הקרקע בחלקה מס' 644 בגוש 6213 הינו אזור דירות 2, זכויות הבניה באזור דירות 2 ל"בנינים בעלי אופי ציבורי" במגרש פינתי הינן 60% לקומה בגובה של עד 3 קומות. בהתאם לתכנית מ' למגורים – זכויות הבניה למגורים באזור דירות 2 הינן 128%.

**רקע כללי:**

תכנית מתחם בית לסיין נדונה מספר פעמים בועדה המקומית והמחוזית. להלן סקירה להליך קידום התכנית והחלטות הועדות:

**מצב תכנוני מוצע: (ספטמבר 2007 תכנית 2986 א/מח – התכנית שהוגשה ישירות לועדה המחוזית)**

מבקשים לחזק את מערך המגורים באזור ולהשאיר חלק מבניין בית לסיין לאורך רח' ויצמן כל זאת על ידי:

- שינוי יעוד הקרקע בחלקה מס' 644 בגוש 6213 מ"אזור דירות 2" למגורים ד', מסחר ומשרדים ויצירת שני מגרשי תכנון.
- קביעת זכויות והוראות בניה להקמת עד 90 יח"ד במגדל בגובה עד 30 קומות מגורים (ובגובה אבסולוטי שלא יעלה על 133 מ') בשטח עיקרי שלא יעלה על 10,419 מ"ר ובנוסף תוספת זכויות בניה של כ- 2000 מ"ר המהווים את השטח הבנוי של מבנה בית לסיין עבור מסחר ומשרדים, כל זאת מעל עד 6 קומות מרתף – בהתאם להוראות תכנית ע"1.
- קביעת זכויות בניה נוספות של עד 1,042 מ"ר שטחים עיקריים עבור קירווי מלא או חלקי של מרפסות ו/או לפרגולות פתוחות מקורות ( חופפות ).
- שינוי בקווי בנין הקיימים בהתאם לבינוי המתוכנן.



- קומת קרקע מסחרית חלקית (גובה אבסולוטי של עד כ- 52 מ') ; לאורך רח' ויצמן ישמר רוב בנין "בית ליסיין" (בנין E) (גובה של קומת קרקע ומעליה 2 קומות); על רחוב זכרון יעקב יוקם בנין F בגובה של עד 31 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע גבוהה (גובה אבסולוטי של עד – 133 מ'); (בסמכות הועדה המקומית, ניתן יהיה להגביה את המגדל עד 38 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע גבוהה, כפוף לאישורים של משהב"ט ומינהל התעופה האזרחית). בנוסף לני"ל יוקם במפלס הקרקע, מבנה מסחרי עם חזיתות לכיכר במרכז המתחם. הכל מעל עד 6 קומות מרתפים.
5. עבור מרפסות מקורות פתוחות, יוקצו זכויות נוספות של עד 2,680 מ"ר לשטחים העיקריים, לקירוי מלא או חלקי של מרפסות ו/או פרגולות לבנייני מגורים.
  6. קביעת עד 244 יחידות דיור.
  7. שינוי בקווי בנין הקיימים בהתאם לבינוי המתוכנן.
  8. הפרוייקט יפותח עם כיכר פנימית (שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור) עם דופן מסחרית אליה.

### להלן החלטת הועדה :

- הועדה המקומית בהחלטתה מיום 31.3.04 לאחר הצבעה בעניין (5 בעד 1 נימנע) החליטה לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים והערות הבאות:
1. אחוזי הבניה לפרוייקט יהיו 300% שטח עיקרי (עפ"י המדיניות המקובלת במגרשים בגודל זה) ובנוסף להם 1000 מ"ר שטח עיקרי לשטחים ציבוריים. ו/או בעלי אופי ציבורי שנרשמו ע"ש העירייה. יש להציג בפני הועדה לפני מועד הדיון בועדה המחוזית את שינוי הבינוי המתבטא משינוי זכויות הבניה.
  2. יש להציג בפני הועדה לפני מועד הדיון בועדה המחוזית את סל משימות הפיתוח הנגזרות מהפרוייקט.
  3. תנאים בעת הגשת היתר בניה:
    - א. תקן החניה יהיה עפ"י הנהוג בעת הגשת הבקשה הראשונה להיתר הבניה לכל אחד מהמבנים.
    - ב. הוספת 120 מקומות חניה לציבור מעבר לתקן כאמור בסעיף 3א'.
  4. גובה המגדל יהיה עד 31 קומות. התכנית לא תופקד עם אופציה למגדל גבוה יותר.
  5. קווי הבנין הקדמיים: במצב המוצע ישמרו על קווי הבנין במצב הקיים ו/או בהתאם לקו המבנים הקיימים ברחוב.
  6. השטחים הפתוחים במפלס הקרקע מרח' ויצמן ומרחוב חברה חדשה ישארו פתוחים לציבור, כולל המעברים בין הרחובות הסמוכים לכיכר הפנימית, ותרשם לגביהם זיקת הנאה לציבור.
  7. שטח השפ"פ לא יקטן מ – 2 דונם. בנוסף לכך יקבעו וירשמו זיקות הנאה לציבור בשטחים הפתוחים הבלתי מבונים.
  8. להשאיר את זכות הדרך לאורך רח' ויצמן בהתאם לרוחבה הסטטוטורי התקף – 37 מ'.
  9. תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית לצורך הפקדה יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי.
  10. נספח התנועה יאושר ע"י אגף התנועה ויכלול מפרצי חניה לאורך רחוב חברה חדשה.
  11. השותפים בפרוייקט יתחייבו לא לתבוע את העירייה בגין פרויקט זה.

### בהתאם להחלטת הועדה כמפורט לעיל, להלן השינויים בתכנית המוצעת:

1. שמירה על זכות הדרך לאורך רח' ויצמן שמשמעותו, צמצום שטח נטו של המגרש מכ- 8,900 מ"ר לכ- 8,500 מ"ר.
2. זכויות הבניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מגורים, מסחר ומשרדים הינם 300% משטח מגרש של כ- 8,500 מ"ר. סה"כ שטח הבניה לשימושים אלה הינו כ- 25,530. סה"כ שטחי הבניה למגורים לא יעלו על כ- 22,500 מ"ר ושטחי הבניה למסחר ומשרדים לא יעלו על כ- 3000 מ"ר. בנוסף לשטחים אלה יוקצו 1000 מ"ר לשימושי ציבורי ו/או בעלי אופי ציבור.
3. שינוי הבינוי הנובע מהפחתת זכויות הבניה מתמקד בצמצום שטחי בניה למגורים, כ- 3000 מ"ר במגדל המגורים וכ- 500 מ"ר בבניה המרקמית.
4. תוספת חנייה ציבורית במתחם, בהיקף של 120 מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש לפרוייקט.
5. בהמשך לסעיף 2 להחלטת הועדה, להלן פירוט "סל משימות הפיתוח" שירוכזו באזור הרובעים 3-4 שיהיה על היזמים להבטיח את מימושו, אחת ו/או יותר מהמפורטות מטה, ואשר יהוו תנאי למימוש הזכויות מכח תכנית זו:
  - א. הקמה ו/או מימון להקמתו של מבנה ציבורי באזור.
  - ב. רכישת מגרש פרטי ושינוי ייעודו לשטח לבנייני ציבור ורישומו ע"ש העירייה.
  - ג. פיתוח ושדרוג כיכרות, שצ"פ ומוסדות ציבור.
  - ד. משימות הקשורות בשיקום רחובות.
  - ה. הבטחת שימור מבנים שיועדו ו/או ייועדו לשימור.
  - ו. השתתפות ב"קרן שימור" במידה ותוקם.

**ב. בדיון שהתקיים בפני הועדה המקומית ביום 13.10.04** הוצגה לוועדה התכנית המעודכנת, ובעקבות זאת החליטה הועדה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית: היזם נדרש להציג בפני הועדה בהקדם האפשרי ולפני העברת המסמכים למחוז את תכנית הגבהים של הפרויקט ביחס לכיכר המדינה. הפרש הגובה בין כיכר המדינה לפרויקט בית לסין המוצע לא יעלה על גובה קומה אחת אשר תיבנה בנסיגה.

ג. בעקבות החלטות הועדה המקומית הועברו מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לצורך קידום התכנית להפקדה.

לאחר חלופת מכתבים ומספר ישיבות צוות מול צוות בין לשכת התכנון המחוזית ועיריית תל אביב ( מה"ע וצוותו ואגף הנכסים) וכן נציגי היזם ואדרי' התכנית הוחלט ונשלח מכתב למה"ע כמפורט להלן:

"בהמשך לסיכום ישיבת צוות מול צוות מיום 13.2.07 בה נקבע כי השטח הציבורי יישאר ביעודן בשלמותו, למעט השבת חלקה 227, הוגשו חלופות תכנון ותחשיב זכויות הבניה בהתאם להתפלגות ייעודי הקרקע כאמור לעיל.

היקף הזכויות שהוגש בסך 600% למגורים ומסחר מהווה חריגה ממדיניות זכויות הבניה למגורים באזור.

יש להגיש את מסמכי התכנית עפ"י ההנחיות הבאות:

1. היקף זכויות הבניה למגורים ומסחר יהיה 450% וזאת בנוסף לשטחי הבניה הקיימים בבית ליסין.
2. הבניין יהיה בתכנית הנמוכה מבין החלופות שהוגשו (כ- 692 מ"ר שטחים כוללים). גובה הבניין יקטן בהתאם לאמור בסעיף 1.
3. התכנית לא תהיה במסגרת איחוד וחלוקה, אלא תופרד למגרש ציבורי ומגרש פרטי ביעוד מגורים ומסחר.
4. התכנית תכלול הוראות שלביות לפיתוח המגרש הציבורי והחניה הציבורית.
5. יש להגיש תכניות מתוקנות בתוך שבועיים ולקבל חו"ד של יועץ התנועה של הועדה המחוזית וכן לבצע תיאום מול רש"ת האזרחית.

#### חו"ד הצוות ומה"ע ביחס לתכנית המוצעת:

לאור התייחסות לשכת התכנון המחוזית, פעלו יזמי התכנית לקידומה בהתאם. עם זאת, לאור מחלוקות בין השותפים השונים על אופן קידומה, הסכמות על היקפי הזכויות ואופן חלוקתן הגיעו למבוי סתום בקידום התכנית ( תכנית מס' תא/2986). לפיכך, החליטה חברת מרש"ז – יזם התכנית המוצעת ובעלת הזכויות בחלקת בית לסין בשטח של 3,900 מ"ר לפרק את השותפות וליזום תכנון נקודתי על מגרש בית לסין בלבד וזאת על רקע החלטות לשכת התכנון כמפורט לעיל.

**יצויין כי מסמכי התכנית הועברו ישירות לוועדה המחוזית עפ"י סעיף 62 (ב) והדיון בוועדה המקומית מתקיים על מנת שהועדה תתן חו"ד לתכנית לוועדה המחוזית.**

#### המלצת צוות התכנון לוועדה המקומית:

בהמשך למדיניות הועדה המקומית לנושא היקפי הזכויות ביחס לגודל המגרשים, אזורים לתוספת בניה ואזורים מועדפים לבניה לגובה מוצע לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות והתיקונים הבאים:

1. היקף זכויות הבניה למגרש יהיו סה"כ 300% משטח מגרש נטו לאחר הפרשה לדרך שנקבעה בתכנית קודמת (תכנית מתאר מס' 1865 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2792 מיום 4.3.82) זאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, על פיה בפרוייקטים למגורים במגרשים בשטח מעל 3 דונם ניתן להמליץ על היקף זכויות של עד 300% אחוזי בניה שטחים עיקריים בכפוף לכושר נשיאת האזור.
2. בהתאם לכך, סה"כ שטחי הבניה למגרש יהיו 10,419 מ"ר שטחים עיקריים כולל השטחים העיקריים הבנויים בבית לסין ( משטח חלקה 3472 מ"ר לאחר הפרשה של 427 מ"ר לדרך ).
3. גובה מגדל המגורים יהיה עד 25 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה, וקומת גג טכנית.
4. סה"כ הגובה האבסולוטי למגדל לא יעלה על 120 מ'.
5. מס' יח"ד לא יעלה על 75.
6. שטח התכנית לא יעלה על 750 מ"ר כולל המרפסות.

7. תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית לצורך הפקדה יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי וחתימה על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח, כמקובל בעיריית תל אביב יפו.

**ישיבת ועדת המשנה מיום 19.9.2007 (פרוט' 23-2007ב') דנה והחליטה:**  
הנושא הוצג ולאחר דיון הוחלט לשוב ולדון בישיבה הבאה, בפורום רחב יותר של חברי הועדה.

**הוועדה המחוזית דנה בתכנית, ובישיבתה מיום 26.5.08 החליטה כדלקמן:**

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

- א. סך זכויות הבניה 300% משטח המגרש שיירשמו במ"ר והכוללים את השטחים הקיימים במבנה "בית ליסין".
- ב. מספר הקומות במגדל המגורים יהיה 25 קומות מעל קומת לובי כפולה וקומה טכנית. תותר תוספת קומה מעל מבנה "בית ליסין", וכן שחזור עקרוני של מבנה התאטרון הממוקם בעורף מבנה בית ליסין, והתאמתו לשימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע ו-2 קומות משרדים מעל. במידה ולא תתאפשר הנדסית תוספת הקומה בבית ליסין, (בכפוף להגשת חו"ד הנדסית), יותרו 2 קומות נוספות במגדל המגורים (עד 27 קומות).
1. גובה אבסולוטי מירבי של מגדל המגורים יהיה 130 מ' ±. תוספת גובה ו/או מס' קומות מעל המוצע בתכנית יהווה סטיה ניכרת.
2. שטח קומה במבנה המגורים לא יעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות ושטחי שרות.
3. הנחיות נוספות בנושא מבנה "בית ליסין" ו"התאטרון":
  - א. במידה ולא תתאפשר מבחינה הנדסית תוספת הקומה ע"ג המבנה הקיים, ניתן יהיה להשוות את גובה מבנה התאטרון לגובה מבנה בית ליסין.
  - ב. תוספת הקומה מעל מבנה בית ליסין ושיחזור מבנה התאטרון יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי לעת מתן היתר הבניה.
  4. קבלת אישור נציג משרד הבטחון ומינהל תעופה אזרחית לגובה הבניה המירבי.
  5. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית ע"י היזם.
  6. תנאים להיתר בניה:
    - א. רישום החלקה ביעוד דרך אשר בתחום התכנית (ברחוב ויצמן) ע"ש עיריית תל אביב – יפו.
    - ב. תעוד תאטרון בית ליסין עפ"י הנחיות משרד הפנים.

7. זכויות הבניה:

- א. סך זכויות הבניה 300% משטח המגרש שיירשמו במ"ר והכוללים את השטחים הקיימים במבנה "בית ליסין".
- ב. מספר הקומות במגדל המגורים יהיה 25 קומות מעל קומת לובי כפולה וקומה טכנית. תותר תוספת קומה מעל מבנה "בית ליסין", וכן שחזור עקרוני של מבנה התאטרון הממוקם בעורף מבנה בית ליסין, והתאמתו לשימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע ו-2 קומות משרדים מעל. במידה ולא תתאפשר הנדסית תוספת הקומה בבית ליסין, (בכפוף להגשת חו"ד הנדסית), יותרו 2 קומות נוספות במגדל המגורים (עד 27 קומות).
8. גובה אבסולוטי מירבי של מגדל המגורים יהיה 130 מ' ±. תוספת גובה ו/או מס' קומות מעל המוצע בתכנית יהווה סטיה ניכרת.
9. שטח קומה במבנה המגורים לא יעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות ושטחי שרות.
10. הנחיות נוספות בנושא מבנה "בית ליסין" ו"התאטרון":
  - א. במידה ולא תתאפשר מבחינה הנדסית תוספת הקומה ע"ג המבנה הקיים, ניתן יהיה להשוות את גובה מבנה התאטרון לגובה מבנה בית ליסין.
  - ב. תוספת הקומה מעל מבנה בית ליסין ושיחזור מבנה התאטרון יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי לעת מתן היתר הבניה.
  11. קבלת אישור נציג משרד הבטחון ומינהל תעופה אזרחית לגובה הבניה המירבי.
  12. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית ע"י היזם.
  13. תנאים להיתר בניה:
    - א. רישום החלקה ביעוד דרך אשר בתחום התכנית (ברחוב ויצמן) ע"ש עיריית תל אביב – יפו.
    - ב. תעוד תאטרון בית ליסין עפ"י הנחיות משרד הפנים.

ישיבה קודמת מספר 2007-23 מתאריך 19/09/2007 סעיף 15 **החלטת ועדה:** הוחלט לדחות את הדיון לישיבה הבאה בעקבות הדיון הסוער בנושא וההרכב החסר של חברי הועדה.

הוועדה תשוב ותדון בנושא בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן ופאר ויסנר.

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אוהד סקורניק עו"ד	רחוב ליסין 6 תל-אביב 62997
אוהד סקורניק עו"ד	מונטיפיורי 33 ת"א
אסנת טננבאום עו"ד	הא באייר 22 ת"א
דן אור עו"ד (שביט בר-און)	דרך בגין 52 ת"א
יהושע אורנשטיין	הוצאת ספרים יבנה בע"מ ת"א
יוסף פרוכטמן	רחוב ארלוזורוב 111 תל אביב 62098
מלכה וישראל ויסבלום	טייבר 12 גבעתיים
מרים ליבלינג	ה' באייר 26 ת"א
משפ' חיוטין	טייבר 12 גבעתיים
נטע ראביד עו"ד	רחוב ליסין 6 תל-אביב 62997
ניצה ויורם אבירם	חברה חדשה 5 ת"א
עדנה גונן	חברה חדשה 6 ת"א
עירית סידס	ליסין 1 ת"א
שמואל ירון	ת"א

מתנגדים	טענות	ח"ד צוות	המלצה
עו"ד נטע ראביד, צבי לביא ליסין 6 עו"ד פרוכטמן ב"כ דיירי זכרון יעקב 5	<p><b>1. נושאים תכנוניים</b></p> <p>1.1 התכנית המוצעת הינה תכנון נקודתי אשר אינו כולל ראייה כוללת לבניה גבוהה בעיר ואינה תואמת את המדריך לבניה לגובה שהתפרסם ע"י משרד הפנים.</p> <p>1.2 גבולות התכנון אינם יוצרים מתחם טבעי כי אם חיבור מלאכותי. ראוי היה לתכנן את המתחם כולו לרבות השטח הציבורי הסמוך והמגרש ברחוב זכרון יעקב 5 הסמוך ביותר למגדל המוצע.</p> <p>1.3 היקף זכויות הבניה והצפיפות המוצעים בתכנית גבוהים מהמקובל.</p>	<p>1.1 התכנית נבחנה ע"י הוועדה המקומית והמחוזית, נשקלה בין היתר על רקע המלצות המדריך לבניה לגובה שהתפרסם ע"י משרד הפנים, ונמצאה ראויה לקידום במסגרת הנפחים המוצעים. התכנית האסטרטגית של עיריית תל אביב קובעת מדיניות כלפי בניה גבוהה ברובע 4, ומאפשרת בניה בהיקפים התואמים למוצע בתכנית במגרשים שיימצאו מתאימים ובעלי כושר נשיאה.</p> <p>1.2 - 1.3</p> <p>1.3 שטח התכנית הינו חלקה 644 אשר בבעלות יזם התכנית. בעבר, אכן קודמה תכנית הכוללת את השטח הציבורי בסמוך לתכנית בהיקפי בניה דומים. במהלך קידום התכנית נקבע כי השטח הציבורי לא ימוסחר ויישאר ביעודו הציבורי. אי לכך קודמה תכנית על ההחלקה שבעלות היזם בלבד בשטח של כ-3.5 דונם ובהיקף זכויות של כ-300%, ונקבע כי מבנה בית ליסין המהווה דופן בנויה חיונית ופעילה ברחוב ויצמן יישמר (או ייבנה מחדש). בנוסף, נקבע כי על מנת לאזכר את מבנה התאטרון הממוקם בעורף מבנה בית</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ליסין, יותר שיחזורו בהתאם לנפח הקיים, וכן תותר תוספת קומה על מבנה בית ליסין בהתאמה לגובה המבנים הקיימים לאורך רחוב ויצמן. במידה וקונסטרוקטיבית לא ניתן יהיה לממש את תוספת הקומה כאמור, ובכפוף לחו"ד הנדסית, ניתן יהיה להוסיף שטח זה במגדל המגורים. לבעלי החלקה ברחוב זכרון יעקב 5 הוצע בעבר להצטרף לתחום התכנית ומהלך זה לא צלח.</p> <p>1.4 מדובר במגדל בעל תכנית נמוכה במיוחד הכולל קומה טיפוסית בשטח של 600 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שרות ומרפסות). מיקומו בפינת רחובות ויצמן וזכרון יעקב מאפשר רחבה פינתית בעומק 21 מ' המסומנת בזיקת הנאה למעבר הציבור. קו הבניין כלפי רחוב ויצמן הינו 21 מ' כאמור, קו הבניין כלפי רחוב חברה חדשה הינו 6 מ'. בנוסף, כל השטחים בהיקף המגדל מסומנים בזיקת הנאה ויוצרים מעבר רציף לשטח הציבורי בעורפו. מכל האמור לעיל עולה כי בבסיס התכנית נבחנה ונשקלה שאלת התאמתו של מגדל זה לסביבתו ונעשה מאמץ להתאים את מימדיו לסביבה הבנויה. עוד יצויין כי רחוב ויצמן כולל בניה מגוונת, נמוכה וגבוהה, בין אם מוסדית (איכילוב, בית אמות) ובין אם פרטית (כיכר המדינה), אשר מאפיינים אזור מעורב. נושא זה מעוגן בתכנית האסטרטגית של עיריית תל אביב יפו, אשר מאפשרת בחינת בניה מגדלית ברובע 4, בכפוף לכושר הנשיאה של המגרש נושא התכנית המוצעת.</p>	<p>1.4 פגיעה במרקם קיים ע"י בנייה גבוהה המנוגד לאופי הסביבה הכוללת בינוי נמוך ורחובות צרים.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>1.5 קו הבניין המזרחי כלפי החלקה ברחוב זכרון יעקב 5, הוא 5 מ' ונקבע כך לאור הצורך ביצירת רחבה בפינת הרחובות. יחד עם זאת מומלץ כי בהוראות התכנית ייקבע כי לא תותר הבלטת מרפסות ו/או אלמנטים בחזית זו.</p>	<p>1.5 תכנון אינו כולל מרחק ראוי ממבנים קיימים, לרבות מהמגרש ברח' זכרון יעקב 5 (15 מ').</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.6 חשיבותו של מבנה בית ליסין נובעת מהיותו בעל עבר וערך תרבותי בחיי העיר לאורך שנות קיומו כתאטרון, ומהיותו מבנה המייצר דופן בנויה ופעילה הרצויה ברחוב. נושא זה היה בבסיס השיקולים לקידום התכנית אשר מתנה את המשך הפעילות בבניין. הוועדה המחוזית קבעה כי תותר תוספת קומה על מנת להשוות את גובהו ליתר המבנים ברחוב וכן כי מבנה התאטרון שנמצא כיום במצב ירוד וראוי להריסה, ואשר מימדיו הצנועים אינם מאפשרים הפעלתו כמבנה לתאטרון, ייבנה</p>	<p>1.6 מבנה בית ליסין והתאטרון אינם מיועדים לשימור ולמעשה מהווים בניה חדשה ואין הצדקה להעמיס בגינם את זכויות מגדל המגורים.</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מחדש בהתאם לנפחו כאיזכור למבנה המקורי וקומת הקרקע תוקצה לשימושים בעלי אופי ציבורי כגון גלריה וכד'.</p> <p>1.7 בדיקת מאזן שטחי הציבור ברובע 4 מראה כי היקף שטחי הציבור ברובע גבוה ואיכותי ביחס לרובעים שכנים. מגרש ספציפי זה לא נדרש להפרשת שטח לצרכי ציבור היות ומדובר בתוספת 86 יח"ד אשר אינה מהווה תוספת המשנה את מאזן שטחי הציבור ברובע, ובהיותו סמוך לשטח ציבורי בהיקף של כ-5 דונם.</p> <p>1.8 בדיקת תשתיות לחשמל ביוב וניקוז נעשית ע"י מחלקות עיריית תל אביב יפו באופן שוטף ובתאום עם אגפי התכנון. תכניות בסדר גודל זה אינן מצריכות בדיקות החורגות מהניהול השוטף של גורמי תכנון התשתיות בעיר. תוספת יח"ד מהווה חלק ממדיניות התכנון העירונית במטרה להגדיל את היצע המגורים הקיים ובמטרה ליצור התחדשות עירונית.</p> <p>1.9 המדיניות העירונית לאורך צירים ראשיים דוגמת רחוב ויצמן היא עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים הממוקמים זה לצד זה ויחד יוצרים פעילות עירונית. יחד עם זאת, התכנית מוסיפה בעיקר שטח למגורים ותוספת השטח למשרדים הינה זניחה ביחס לקיים.</p>	<p>1.7 התכנית אינה מוסיפה שטחי ציבור, זיקות ההנאה קיימות ממילא וינוצלו לשימוש המסחרי. לא נערכה בדיקה בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור.</p> <p>1.8 התכנית אינה כוללת בדיקה פרוגרמטית עבור הצורך בתוספת השטחים המוצעת וכן בדיקת תשתיות חשמל ביוב וניקוז</p> <p>1.9 התכנית כוללת תוספת שטחי מסחר ומשרדים שאינה סבירה למקום.</p>	<p>חנית נוב חברהחדשה עו"ד עופר זמיר, זכרון יעקב 2 חגית גולדברג, הלסינקי 7, דיירים ה' באייר 26 מכאל וברכה חיוטין ויצמן 36/ה באייר 20 עו"ד אוהד סקורניק, בטי וצבי לביא לסין 6</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2.1 התכנית לוותה בחו"ד אקלימית. הצללה: השוואה בין התכנית המוצעת <b>למצב הקיים</b> מראה כי תוספת הצל המירבית בחודשי החורף לשורת המבנים הקרובה מצפון ברחוב ה' באייר נעה בין שעתיים עד 3 שעות וארבעים דקות. במבנים מרוחקים יותר צפויה תוסבשורת הבניינים פת בשיעור של 20-40 דקות ביום.</p> <p>השוואה בין התכנית המוצעת לנפחי הבניה עפ"י <b>המצב המאושר</b> מראה כי תוספת הצל המירבית בשורת הבניינים הקרובה הינה 40 דקות בממוצע. במבנים המרוחקים תוספת הצל המירבית תהיה בערכים דומים לאלה שנמצאו בהשוואה למצב הקיים היינו 20-40 דקות ביום. מן האמור לעיל ניתן לומר כי ביחס למצב</p>	<p><b>2. נושאים סביבתיים</b></p> <p>2.1 התכנית אינה כוללת בדיקת השפעות אקלימיות, משטר רוחות הסתרת אור ואויר, תסקיר השפעה על הסביבה.</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המאושר מדובר בתוספת הצללה אשר אינה מהווה מטרד משמעותי לסביבה. השפעת התכנית על שדה הרוח: מבדיקת תוצאות מודל הרוח עולה כי לא צפויה הגברת רוח משמעותי בחזיתות הבניין המוצע. במעברים החשופים לזרימת רוח מערבית, תורגש הגברת רוח אשר תטופל התכנון המפורט. יש לציין כי הוראות התכנית כוללות תנאי להיתר בניה - אישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א לנושאי הצללה ומיתון רוחות. בנוסף, תכנית עיצוב אדריכלי תישם ותפרט את הפתרונות הנדרשים ככל שיהיו לנושאים אלה. במהלך קידומה לא נדרש ע"י גורמי התכנון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה המיועד לתכניות בהיקפים גדולים מתכנית זו.</p> <p>2.2 כתוצאה משינוי תמהיל שימושי הקרקע בשטח התכנית, צפויה הפחתה במספר הנסיעות שיוצרת התכנית בשעות אחה"צ והערב ותוספת זניחה של 14 כלי רכב בשעת שיא בוקר. תוספת קטנה זו של תנועות לא תביא לשינויים כלשהם במטרדי רעש וזיהום אוויר בשעת שיא ואף תפחית ממטרדים אלה בשאר שעות היום.</p> <p>2.3 במהלך הבניה יחולו המגבלות הקיימות בהתאם להוראות כל דין למניעת מטרדים, ובהתאם לדרישות הרשות המקומית. לעת מתן היתר בניה יוגש מפרט טכני לאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב, שיכלול את פרוט האמצעים שי לנקוט לצמצום מטרדי אבק ורעש לסביבה הכולל הרטבת דרכי עפר, שימוש במסנני אבק, כיסוי משאיות, הגבלת שעות הפעילות בהתאם לתקנים, בדיקות רעש לציוד, הרחקת מוקדי רעש משימושי קרקע רגישים, גידור האתר, ועוד.</p>	<p>2.2 התכנית תגרום למטרדי רעש וזיהום אויר</p> <p>2.3 התכנית תגרום למטרדים בעת תקופת הבניה</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3.1 התכנית לוותה בבדיקה תחבורתית מקומית, ונמצא כי מספר הנסיעות שתיווצרנה בגין התכנית אינו מצריך בדיקת השלכות תחבורתיות.</p> <p>3.2 נספח התנועה הינו נספח מנחה, ומחייב לנושא כניסות ויציאות לחניון התת קרקעי. לעת מתן היתר בניה יידרש תאום במחלקת התנועה בעיריית תל אביב, לקביעת הסדרי התנועה.</p> <p>3.3 שימושי הקרקע בתכנית המוצעת כוללים בעיקר מגורים, המייצרים פחות</p>	<p><b>3. נושאי תנועה וחניה</b></p> <p>3.1 התכנית אינה כוללת חו"ד תחבורתית המתייסת למצב הקיים מול המצב המוצע.</p> <p>3.2 נספח התנועה אינו מחייב לנושא הסדרי התנועה, לשינויים במידה ויבוצעו, לא תהיה אפשרות להתנגד</p> <p>3.3 התכנית תגרום לעומסי תנועה בצירים הראשיים</p>	

<p>את ההתנגדות</p>	<p>נסיעות ביחס לשימושי הקרקע הקיימים (משרדים ומסחר). הבדיקה התנועתית העלתה כי בשימושי הקרקע המוצעים תוקטן כמות הנסיעות בכ-40% מכמות הנסיעות במצב הקיים.</p>	<p>העמוסים ממילא במצב הקיים וברחובות הצרים הסובבים את התכנית</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3.4 מספירות התנועה שנערכו נלמד כי בקטע המערבי של רחוב זיכרון יעקב עברו בשעה העמוסה ביותר 193 כלי רכב ובקטע המזרחי שלו 168 כלי רכב בשעה. קיבולת של נתיב תנועה ברחוב מקומי מחושבת לפי 300 כלי רכב בשעה, כך שקיים עודף גדול של קיבולת ברחוב ולא ניתן לומר שקיימת מצוקת תנועה ברחוב. על פי המוצע בנספח התנועה הקטע המערבי של רחוב זכרון יעקב בין רחוב ויצמן לבין הכניסה לחניון יורחב ל-2 נתיבים ויהיה דו סטרי כך שתנועה מתוך החניון התת קרקע תצא מערבה ולא תעבור כלל ברחוב זכרון יעקב.</p>	<p>3.4 רחוב זכרון יעקב המהווה גישה יחידה למגדל המגורים יהפוך לצוואר בקבוק תחבורתי, פתרון הרחבתו והפיכתו לדו סטרי מבלי להעביר את השטח לידי העירייה אינו מספק</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>3.5 התכנית כוללת חניון תת קרקעי המספק את צרכי התכנית בהתאם לתקני החניה. בנוסף, החניון הציבורי שמאחורי בית לסיין אינו כלול בתחום התכנית.</p>	<p>3.5 התכנית תחריף את מצוקת החניה באזור ותגרע את מגרש החניה המשמש את הציבור כיום. יש לכלול חניה ציבורית במסגרת התכנית.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>3.6 מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הכניסה לחניון תכלול טיפול אקוסטי אשר ימזער את המטרדים האקוסטיים הנובעים מכניסה ויציאת כלי רכב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לטיפול אקוסטי זה.</p>	<p>3.6 מיקום הכניסה לחניון יהווה מטרד לדיירי הבניין ברחוב זכרון יעקב 5.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3.7 נספח התנועה יכלול את התפלגות מקומת החניה הנדרשים בהתאם לשימושים השונים.</p>	<p>3.7 יש לפרט בנספח התנועה את הדרישות עפ"י התקן הקיים למגורים, מסחר ומשרדים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3.8 גבולות התכנית יתוקנו ויותאמו לקו הכחול המופיע בתשריט ייעודי הקרקע.</p> <p>3.9 תכנית ע1 מאפשרת באישור מה"ע להתיר קומת מרתף גבוהה לצורך תפקוד מערכות הבניין.</p>	<p>3.8 גבול התכנון בנספח התנועה אינו תואם לגבולות התכנית.</p> <p>3.9 הוראות התכנית מאפשרות קומת מרתף עליון בגובה עד 6 מ', אינן תואמות את תכנית ע1.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3.10 לאור העובדה כי מבנה בית לסיין לא יאפשר חפירת חניון תת"ק בשטח כל המגרש, וכי לצורך עמידה בתקני החניה נידרשת הרחבה כלפי רחוב ויצמן המהווה חלק הסטורי של החלקה, אין מניעה</p>	<p>3.10 בניית חניון מתחת לרחוב ויצמן מהווה חריגה ממדיניות עירונית.</p>	

	<p>לאפשר את החניון בקטע זה, בכפוף לאישור מה"ע והקצאת רצועה לתשתיות. יחד עם זאת במידה ויהרס וייבנה מחדש מבנה בית לסיך, יהיה גבול המרתפים בתחום החלקה בלבד ולא יותרו מרתפים בזכות הדרך.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4.1 ראה מענה בסעיף 1.1 לעיל.</p> <p>4.2 הוועדה המחוזית בחנה את התכנית המוצעת ולא ראתה לנכון לקבוע אותה כתכנית להרחבה ניכרת, היות והתכנית כוללת 86 יח"ד בלבד ואין מדובר בהרחבה משמעותית מעבר לזכויות התקפות.</p> <p>4.3 תמ"א 35 קובעת צפיפות מינימלית ומאפשרת הגדלת הצפיפות עפ"י שיקול דעת מוסדות התכנון. תכנית נקודתית זו ומספר יח"ד המוצעות בה אינה משנה את הצפיפות הכוללת בעיר.</p>	<p><b>4. מדיניות עירונית, תמ"א 35</b></p> <p>4.1 המדיניות העירונית לנושא תוספת זכויות למגורים בהיקף של 300% למגרשים בשטח מעל 3 דונם אינה מעוגנת בתכנית מתאר עירונית ואינה כוללת קריטריונים להבטחת התאמת הבניה המוצעת למערך התחבורתי והתשתיתי הקיים.</p> <p>4.2 נוכח אופי הסביבה היה על וועדות התכנון לקבוע כי מדובר ב"תכנית להרחבה ניכרת" עפ"י תמ"א 35 (היינו- במקרה ומדובר בתוספת 100 יח"ד או יותר" או אם סבר כך מוסד תכנון) ולחייב נספח תחבורה, תשתיות ופרוגרמה המתייחסת בין השאר לשטחי ציבור נדרשים.</p> <p>4.3 הצפיפות המוצעת גבוהה מהצפיפות המותרת עפ"י תמ"א 35.</p>	<p>עו"ד פרוכטמן, ב"כ דיירי זכרון יעקב 5</p> <p>עו"ד פרוכטמן, ב"כ דיירי זכרון יעקב 5</p> <p>עו"ד דו אור, ב"כ חנית נוב חברה חדשה 4</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5.1 גבול התכנית נקבע בהתאם לשטח המיועד לתכנון והינו בבעלות מגיש התכנית, חלקה 644.</p> <p>5.2 בהתאם למדיניות עירונית כלפי תוספת זכויות, תנאי למתן תוקף יהיה חתימת הסכם משימות פיתוח עם יזמי התכנית על תוספת זכויות מעבר ל-250%. הסכמים אלה אינם כלולים במסמכי התכנית, אך מהווים תנאי למימוש התכנית בפועל.</p>	<p><b>5. פיצוי בגין פגיעה וירידת ערך</b></p> <p>5.1 קביעת גבולות התכנית אינם מאפשרים את זכות הפיצויים למגרשים ברחוב חברה חדשה 4, זכרון יעקב 5 הנפגעים ישירות מהתכנית.</p> <p>5.2 התכנית אינה כוללת את ההסדרים הכלכליים שבין היזמים לעירייה, ולשם בחינת שיקולי קידום התכנית יש להציג את פרטי ההסדרים הכלכליים של העירייה עם יזמי התכנית.</p>	<p>עו"ד פרוכטמן, ב"כ דיירי זכרון יעקב 5</p> <p>עו"ד דו אור, ב"כ חנית נוב חברה חדשה 4</p>

לקבל את ההתנגדות בחלקה	5.3 יזמי התכנית העבירו לידי עיריית תל אביב יפו טיוטת כתב שיפוי בגין התכנית. מוצע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי לשביעות רצון מנהל אגף הכנסות מבניה בעת"א וכן הסכם משימות פיתוח עם עת"א.	5.3 יש לקבוע בתכנית חובת שיפוי מלאה של היזמים כלפי הוועדה המקומית	
------------------------	--	---	--

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6.1 תיקון 43 לחוק מאפשר הגשת תכנית ישירות לוועדה המחוזית אם מצא לנכון בעלי הקרקע לעשות כן. יש לציין כי על אף מסלול קידום התכנית, הועבר ללשכת התכנון ולמתכנתת המחוז מידע שלם אודות הליכי קידום התכנית, גם במתכונתה המקורית. הוועדה המחוזית רשאית לשנות את היקף הזכויות כפי שנמצא לנכון על ידה.</p> <p>6.2 גבולות התכנית הם כאמור חלקה 644 שבבעלות היזם. התכנית במתכונתה הנוכחית נגזרה משטח התכנית המקורית, היינו שמירה על מבנה בית לסיך כדופן רחוב פעילה והקמת מגדל מגורים בפינת הרחובות ויצמן-זכרון יעקב. מאחר שנקבע כי השטח הציבורי ישמר בייעודו, לא נותר הצורך לכלול בתחום התכנית ופיתוחו יהיה בהתאם לצרכים העירוניים בעתיד.</p>	<p><b>6. הליכי קידום התכנית</b></p> <p>6.1 העברת התכנית ישירות לוועדה המחוזית, עפ"י תיקון 43 לחוק נעשתה בלא הצדקה על מנת לעקוף את הדיונים בוועדה המקומית. בפני הוועדה המחוזית לא פורטו השתלשלות העניינים, החלטות הוועדה המקומית שהתקבלו לתכנית, והוכנסו תוספות זכויות החורגות מהמלצת הצוות ומה"ע. לפיכך יש להחזיר את התכנית לדיון בוועדה המקומית (פס"ד בה"מ העליון האחים עופר).</p> <p>6.2 התכנית נגזרה מתכנית רחבה יותר שכללה את חטיבת הקרקע הצמודה לבית ליסיך ומחלוקת בין בעלי הזכויות בקרקע המהווה שיקול זר, הובילה לפיצול מלאכותי של גבול התכנון. מצב זה יוצר תכנון בטלאים במקום תכנון כולל.</p>	<p>עו"ד פרוכטמן ב"כ דיירי זכרון יעקב 5</p> <p>עו"ד דן אור ב"כ חנית נוב חברה חדשה 4</p>
--------------------------	---	--	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י גילה גינסברג)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות כאמור לעיל, לקבל את ההתנגדויות בנושאים המפורטים מטה ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בכפוף למילוי התנאים כמפורט להלן:

1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי לשביעות רצון מנהל אגף הכנסות מבניה בעת"א וכן הסכם משימות פיתוח עם עת"א.
2. הכניסה לחניון תכלול טיפול אקוסטי אשר ימזער את המטרדים האקוסטיים הנובעים מכניסה ויציאת כלי רכב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לטיפול אקוסטי זה.
3. נספח התנועה יכלול את התפלגות מקומת החניה הנדרשים בהתאם לשימושים השונים. גבולות התכנית יתוקנו ויותאמו לקו הכחול המופיע בתשריט ייעודי הקרקע.
4. לא תותר הבלטת מרפסות ו/או אלמנטים בחזית המזרחית הפונה למבנה ברחוב זכרון יעקב 5.

**בישיבתה מספר 0004-009'ב מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גילה גינסברג מצוות מרכז הסבירה את השתלשלות התכנית. אדר' משה צור הציג את התכנית. המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם שהם: מצוקת חניה במקום, הפרויקט יוסיף תנועת כלי רכב לאזור, הפיכת רחוב זכרון יעקב לדו סטרי בחלקו יצור בעיות תנועה ברחוב, חסימת אויר ונוף, ופגיעה

במרקם הקיים. הפיכת רחוב זכרון יעקוב לדו סטרי בחלקו יצור בעיות תנועה ברחוב, הבניה החדשה יכולה לגרום נזק למבנים הקיימים.

אדר' משה צור ענה לחלק מההתנגדויות.

ינתנו פתרונות ליציבות המבנים במקום.

השטח הציבורי הממוקם בעורף התכנית ומשמש כחניון אינו כלול בתכנית.

עו"ד עופר טויסטר נציג היזמים ענה להתנגדויות שהשימושים הכלולים בתכנית יפחיתו את התנועה בהשוואה למצב הקיים. הועדה המחוזית החליטה להוציא את המגרש הציבורי מהתכנית, הועדה המקומית לא עמדה בלוחות זמנים ולכן הוגשה התכנית ישירות לועדה המחוזית.

#### **החלטת הועדה:**

לשוב ולדון בישיבה הקרובה לקבלת החלטה בלבד.

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

**בישיבתה מספר 009-0005 ב' מיום 11/03/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

דיון פנימי בהמשך לדיון שהתקיים בתאריך 4.3.2009.

היות ועד היום לא נחתם הסכם משימות פיתוח לתכנית (תכנית שהוגשה ישירות לועדה המחוזית) הועדה דנה במשימות פיתוח שיהיו חלק מהוראות התכנית.

חברי הועדה מבקשים להגדיל את הקו הכחול, לצרף לתכנית את המגרש בזכרון יעקב 5 ולהוסיף את הזכויות מהמגרש הזה למגדל. בצורה זו יתקבל מגרש ציבורי שיהווה גישה טובה יותר למגרש הציבורי הקיים.

בנוסף, מבקשים להטיל על היזם מטלה ציבורית לבנות חניה תת קרקעית במגרש הציבורי ומעליו גינה. לחילופין להעביר את המטלות לדרום ת"א.

שרי אורן הבהירה לחברי הועדה שלא ניתן לכלול בתכנית משימות פיתוח מחוץ לקו הכחול, חזרה והזכירה לחברי הועדה את פסק-הדיון שניתן בעתירה של ארגון הקבלנים בדרך של פשרה בין הצדדים. פאר ויסנר הציע הצעת החלטה לבטל את המגדל ובנות במקום בניה מירקמית. לאחר הצבעה בעניין (2 בעד – אהרון מדואל ופאר ויסנר, 3 נגד – דורון ספיר, אסף זמיר וכרמלה עוזרי) ההצעה לא התקבלה.

#### **החלטת הועדה:**

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר ושלמה זעפראני, 2 נגד – פאר ויסנר ואהרון מדואל) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט לעיל ובתנאים הבאים:

1. זכויות הבנייה יהיו עד – 300% בניה כולל מבנה בית לסינ. היזם יממן בניית חניון תת קרקעי מתחת למגרש החום, במידה והועדה המחוזית לא תאשר חניון מתחת למגרש החום הועדה מבקשת ליעד את הכסף לקרן חניה או לקרן שימור על מנת להעביר את המטלות לדרום העיר.
2. במידה ועד מועד הדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית יחתם הסכם משימות פיתוח/כתב התחייבות עם העירייה, זכויות הבנייה יהיו עד 300% ללא התניות.
3. הועדה ממליצה על הרחבת הקו הכחול של התכנית ע"י צרוף החלקה ברח' זכרון יעקב 5 שתהיה בייעוד ציבורי ליצירת גישה איכותית למגרש הציבורי, ובתמורה לכך הגדלת זכויות הבניה ל - 350% משטח המגרש אשר בבעלות היזם (לא כולל את שטח החלקה בזכרון יעקב 5).

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן (חלק מהדיון לא נכח בהחלטה), שמוליק מזרחי, פאר ויסנר, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, שלמה זעפראני וארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 11/03/2009 - 0005-09'09 2
תא/3458 - מתחמים העירוניים (3) דיון בסעיף 78	

**מטרת הדיון:** אישור הארכת תוקף לתנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות.

**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית.

**מיקום:** השטח התחום בתוך הגבולות שלהלן:

- גבול צפוני** – רח' ארלוזורוב בין רח' הירקון לרח' אבן-גבירול, שד' דוד המלך מרח' אבן גבירול ועד רח' דובנוב, רח' לינקולן בין רח' וילסון לרח' סעדיה גאון.
- גבול מערבי** – רח' הירקון בין רח' אהרונסון לרח' ארלוזורוב, רח' הכרמל בין רח' קלישר לרח' השומר, רח' אחוזת בית, רח' בצלאל יפה בין אחד העם ליהודה הלוי.
- גבול דרומי** – רח' אהרונסון, רח' רבי מאיר, רח' קלישר, רח' מונטיפיורי עד אחוזת-בית, רח' אחד העם מרח' אחוזת בית ועד רח' בצלאל יפה, רח' טיומקין.
- גבול מזרחי** – רח' יהודה הלוי בין רח' בצלאל יפה לרח' טיומקין, דרך בגין בין רח' טיומקין ועד למס' 37, רח' סעדיה גאון בין אוליפנט לרח' לינקולן, רח' סעדיה גאון בין רח' וילסון לרח' עמרם גאון, רח' קרליבך בין רח' החשמונאים לרח' שפרינצק, רח' שפרינצק, רח' הפטמן בין רח' שפרינצק לרח' לסקוב, רח' לסקוב בין רח' הפטמן לרח' דובנוב, רח' דובנוב עד שד' דוד המלך ורח' אבן גבירול בין שד' דוד המלך לרח' ארלוזורוב.

**גבולות המובלעת של מתחם "גינת השרון"**

- גבול צפוני** – רח' יהודה הלוי בין רח' אלנבי לרח' הרכבת ורח' הרכבת בין רח' ברזילי לדרך בגין.
  - גבול מערבי** – רח' אלנבי בין דרך בגין לרח' יהודה הלוי.
  - גבול מזרחי** – דרך בגין בין מקוה ישראל לרח' הרכבת, רח' החשמל בין רח' ברזילי לרח' מקוה ישראל, רח' ברזילי בין דרך בגין לרח' החשמל.
  - גבול דרומי** – רח' אלנבי בין דרך בגין לרח' יהודה המכבי.
- גבולות אלו תוחמים מרקמים עירוניים בעלי ערך אורבני וארכיטקטוני. איזורים אלה כוללים את אזורי ההכרזה ואזורי החיץ, המועמדים להיות מוכרזים בחודש יולי הקרוב כאתר מורשת עולמית של אונסק"ו בשם "היער הלבנה" של תל אביב".
- מתכנן:** מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו
- יזם:** עיריית תל אביב-יפו
- בעלות:** פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

**מצב השטח בפועל:**

המתחמים עם ערכים אורבניים וארכיטקטוניים בתל אביב מרוכזים בעיקר בחלקה הדרומי והמרכזי של "היער ההיסטורית" (הנמצאת ברובה ממערב לרח' אבן גבירול ובין רח' סלמה בדרום לנחל הירקון בצפון). המתחמים ממזרח לאבן גבירול מהווים מבחינה ערכית המשך ישיר לריכוזים במרכז העיר. המתחמים המוגדרים בתוכנית זו נבנו והתפתחו בין השנים 1917-1960, האזורים הדרומיים מאופיינים בבניה בסגנון האקלקטי ובסגנון האר-דקו והאזורים הצפוניים, הנמצאים במרכז העיר, מאופיינים בבניה המודרנית בסגנון הבינלאומי. היער הלבנה של ת"א מהווה את המקבץ הגדול והעשיר ביותר בעולם של מבנים בסגנון הבינלאומי. מקבץ יוצא דופן זה, המאורגן בתכנית אורבנית בת מוניטין של פטריק ג'קס, מהווה תופעה ייחודית ובעלת חשיבות בינלאומית. ערכיה האורבניים והארכיטקטוניים של היער הלבנה הובילו להגשת מועמדותה להכלל ברשימת אתרי המורשת העולמית מטעם אונסק"ו. היה והעיר תוכרז כאתר מורשת עולמית, תדמיתה הבינלאומית עשויה להתחזק והיא צפויה לקבל חשיפה ציבורית חסרת תקדים.

**מצב תכנוני קיים:**

להלן התכניות החלות באזורי המתחמים:

- **תכנית 44** – אושרה על כל תיקוניה ביום 20.11.41 וחלה על החלק הדרומי של מרכז העיר. התוכנית הגדירה את שכונת נווה צדק ואת שכונת כרם התימנים כאזורים לבינוי מחדש אך לא ביטלה את הזכויות של תוכנית 38 בנווה צדק ושל תוכנית 39 בכרם התימנים. זכויות הבניה ברוב רחובות המגורים הן 35% X 3 או 40% X 3 קומות בבניינים צמודי קרקע, כאשר שטח המרפסות לא נכלל בחישוב הזכויות. את זכויות הבניה למרפסות לבנין קיים ניתן לקבל ע"פ תוכנית מ', על פי החלטה מס' 219. לזכויות אלה נוספה קומת ביניים בהיקף של 75% מקומה טפוסית. ברחובות

אלנבי ובשד' רוטשילד בקטע שבין אלנבי להרצל חלה בנוסף תכנית 216 אשר הגדירה למעשה את המע"ר ההיסטורי. תוכנית זו העלתה את הזכויות באלנבי ל- 237.5% בניה ע"י הוספת קומה מעבר ל- 3 קומות + קומת הביניים לפי החלטה מס' 219. בקטע תחולתה בשד' רוטשילד (בין אלנבי להרצל) הזכויות הן 190% למעט המבנים הפינתיים שהוגדרו לפי 237.5% בניה. המבנים בשדירה אינם מיועדים למסחר רגיל אלא למשרדים וסוכנויות מסחר בלבד (נאסר בהם השימוש למגורים). ברח' נחלת בנימין הזכויות הן 187.5% והן כוללות קומת מסחר + קומת ביניים + 2 קומות מגורים. זכויות הבניה, באזורים המסחריים המצוינים לעיל, בחלקן הארי לא נוצלו במלואן.

**תוכנית לב תל אביב** – חלה על החלק הצפון מזרחי של תכנית 44. התוכנית מורכבת מ- 4 מקטעים של תכניות מפורטות: 2363, 2331, 2268 ו- 2385. תוכניות אלה אושרו בין השנים 1990-1994. לפי תכניות אלה ניתן לבנות עד 6 קומות (5 קומות טיפוסיות ובניה על הגג), דהיינו, להוסיף עד 3 קומות מעל למבנים הטיפוסיים הבנויים ב- 3 קומות צמודות קרקע. בשנת 1998 אושרה בסמכות הועדה המקומית תכנית 2720, החלה על כל אזור לב העיר, ומתייחסת לייחודו הארכיטקטוני. בין היתר, תכנית זו מאפשרת להוסיף בניה בקונטור הבניה הקיימת ומגבילה את גובה הבניה לגובה שהותר בתכניות לב העיר המאושרות.

**תוכנית כרם התימנים** - תכנית מספר 2510 שאושרה בשנת 1993, חלה באזור הנמצא מדרום לרח' אלנבי בין רח' הירקון לשוק הכרמל. תוכנית זו נתנה זכויות של 135% לתוספת בבניינים קיימים או לחלופין 150% לבניה חדשה. לאורך רחוב הכובשים ובבניה בבלוק מוקף רחובות ניתן להגיע ל- 200%. בשכונת כרם התימנים, בחלקה המערבי של התוכנית ממערב לרח' הארי ועד לרח' הירקון, הזכויות לבניה חדשה נקבעות על פי גודל המגרש והן נעות בין 146%- ל- 180% לפי תוכנית מ', קודם לכן הזכויות היו 40% X 3 קומות. תוכנית ס' חלה באזור זה על מבנים הבנויים ב- 3 קומות צמודות קרקע. ברחוב אלנבי הנמצא בתחום התוכנית תקפות הזכויות ההיסטוריות של 237.5%, כמפורט בסעיף הקודם המתייחס לתוכנית 44.

תכניות לב תל אביב וכרם התימנים ביטלו בתחום תחולתן את הוראותיה של תכנית 44.

**תכנית 58** - חלה עדיין בכל גבולותיה המקוריים משד' בן ציון ובוגרשוב בדרום ועד נחל הירקון בצפון, בין אבן גבירול במזרח והים במערב. התכנית ידועה כתכנית גדס, הואיל והיא התבססה על תכנית האב של סר פטריק גדס להרחבתה של תל אביב שהתקבלה עקרונית ב- 1927. תכנית 58 אושרה סטטוטורית ב- 1938 עם שינויים קלים לתכנית גדס המקורית. הוראות הבינוי וזכויות הבניה לאזורי המגורים מקבילות לתוכנית 44 והן 35% עד 40% לקומה ב- 3 קומות בבניה צמודת קרקע. לאורך הרחובות המסחריים הנמצאים בתחום התוכנית – רח' דיזנגוף ורח' בן יהודה, ניתנה קומה חלקית על הגג לפי תוכניות 346 ו-348 וגם קומת ביניים, כך שבסך הכל ניתן לבנות קומה מסחרית, קומת ביניים שהיא 75% משטח הקומה המסחרית, 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית.

**תוכניות 346 ו-348** - אושרו ביום 30.4.53 וחלות בתחום תוכניות 44 ו-58; בקטעי המסחר של רח' דיזנגוף ורח' בן יהודה. תכניות אלה מאפשרות תוספת קומה חלקית על הגג, בשטח של 80% משטח הקומה הטיפוסית.

**תוכנית מ'** – אושרה בשנת 1982 וחלה על מבני המגורים בתכניות 44 ו-58 ועל כל מבני המגורים באזור המרכז. תכנית זו מעניקה תוספת זכויות משמעותית למבני מגורים על קומת עמודים מפולשת ובעיקר במגרשים העולים על 500 מ"ר הנמצאים ברחובות הרחבים.

**תכנית "ס"** אושרה ב- 1989. היא חלה על כל מבני המגורים הבנויים ב- 3 קומות צמודות קרקע ועל מבנים עם קומת עמודים חלקית שאושרה בהם תוספת של דירת גג בהיתר, לפני שנת 1967. היא אינה תקפה באזור תכנית לב תל אביב, במתחם ביאליק, באזורי המע"ר ההיסטורי ולאורך הצירים המסחריים. התכנית מעניקה זכויות לדירת גג של עד 150 מ"ר ודורשת נסיגה של 2.5 מ' מהחזית הראשית. מימוש הזכויות מחייב את שיפוץ כל המבנה עפ"י הנחיות העירייה. עפ"י הוראות התכנית היא אינה חלה על המבנים המיועדים לשימור או על אלה אשר ייועדו לשימור בעתיד.

כמו כן, חלות בתחום התכנית התוכניות הנושאות: ג', ע' ו- ע-1.

**החלטות קודמות של הועדה המקומית והמחוזית:**

**החלטת הועדה המקומית מיום 18/06/2003**

1. לכלול בתכנית ובתנאים שיפורסמו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה את עיקרון שימור "גינות גדס".
2. להמליץ לועדה המחוזית על פרסום התכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.
3. להמליץ לועדה המחוזית על פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה עפ"י העקרונות הבאים:
  - א. עד לאישורה של התכנית, קווי הבניין יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש פרסום הקלה כדי שקווי הבניין יהיו כדלקמן:
    - א.1. בתוספת הבנייה קו הבניין יהיה זהה לקונטור המבנה הקיים.
    - א.2. בבנייה חדשה, קו הבניין לחזית יהיה בהתאם לקו הרחוב הקיים בפועל באותו קטע רחוב.
      - ב. איחוד חלקות יותר בתנאים הבאים:
        - ב.1. שטח החלקה המאוחדת לא יעלה על 700 מ"ר.
        - ב.2. שתי החלקות המקוריות פונות לאותו רחוב.
      - ג. גובה המבנים יהיה על פי התכניות התקפות. כל חריגה מהגובה המותר בתכניות התקפות ייחשב כסטייה ניכרת. בנייה בשתי קומות עפ"י תכנית מתאר מקומית "ס" תותר רק במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לממש את השטחים המותרים במפלס אחד.
    - ד. כדי שהבקשות לתוספות בניה \ בנייה – חדשה \ שיפוץ – מבנים ישתלבו באופן מיטבי במרקם הקיים, עד לאישורה של התכנית וגיבוש ההוראות העיצוביות הכלליות שיחולו בה, יבוצע תאום אדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**הועדה המחוזית דנה בנדון בישיבה מספר 700 בתאריך 19/07/04 להלן התנאים שאושרו עפ"י הועדה המחוזית ואשר פורסמו ביום 10.2.2005:**

1. עד לאישורה של התכנית, קווי הבניין יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש פרסום הקלה כדי שקווי הבניין יהיו כדלקמן:
  - א. בתוספות הבניה קו הבניין יהיה זהה לקונטור המבנה הקיים.
  - ב. בבנייה חדשה, קו הבניין לחזית יהיה בהתאם לקו הרחוב הקיים בפועל באותו קטע הרחוב.
  2. איחוד חלקות יותר בתנאי ששתי החלקות המקוריות פונות לאותו רחוב.
  3. גובה המבנים יהיה על פי התכניות התקפות. כל חריגה מהגובה המותר בתכניות התקפות ייחשב כסטייה ניכרת. בנייה בשתי קומות עפ"י תכנית מתאר מקומית 'ס' תותר רק במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לממש את השטחים המותרים במפלס אחד.
  4. כדי שתוספות ובניה חדשה ישתלבו באופן מיטבי במרקם הקיים, עד לאישורה של התכנית וגיבוש ההוראות העיצוביות הכלליות שיחולו בה, יבוצע תאום אדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו. כנ"ל גם לגבי היתרי שיפוץ.

**החלטת ועדה מקומית מיום 14.12.2005 (פרוט' 29-ב-2005 החלטה מס' 5):**

לתקן את סעיף 3 בתנאים לפי סעיף 78 שאושרו ע"י הועדה המחוזית כמפורט לעיל, ולבקש מהועדה המחוזית לתקן את התנאים כלהלן:

1. ברחובות המסחריים דיזנגוף ובן יהודה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקלה של קומה אחת כך שהגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 6 קומות כולל קומה מסחרית ובנוסף חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' גגות.
 

כל זאת בתחום המסומן כ- **buffer** בתכנית המתחמים שהוצגה לאונסק"ו. בתחום ההכרזה המסומן בתוכנית המתחמים לא תותר כל הקלה לגובה.
2. ברחוב אלנבי בקטע שבין רחוב פינסקר הירקון בלבד הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של קומה בהקלה כך שהגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 6 קומות כולל קומה מסחרית ובנוסף חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' גגות.
3. ברח' הירקון תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות במספר קומות ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומה קרקע ובנוסף חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' גגות.
4. אין באמור לעיל כדי לפגוע בשיקול דעת הועדה המקומית בענין הקלות נקודתיות בגובה קומת העמודים או חדרי היציאה לגג ובלבד שישמר קו הרקיע הקיים והמאפיין את הסביבה.

**החלטת הועדה המחוזית מיום 27.11.2007 ישיבה מס' 726:**

1. להאריך תוקף התנאים עפ"י סעיף 78 לחוק לשנתיים נוספות כפי שנקבעו בהחלטת הועדה המחוזית מיום: 19.7.04.
2. סעיף 3 בתנאים שנקבעו כאמור, יתוקן ויירשם כדלקמן:

- א. גובה המבנים יהיה עפ"י התכניות התקפות. כל חריגה מהגובה המותר בתכניות התקפות יחשב כסטייה ניכרת. בניה בשתי קומות על פי תכנית מתאר מקוימת "ס" תותר רק במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לממש את השטחים המותרים במפלס אחד.
- ב. ברחובות המסחריים דיזנגוף ובן יהודה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקלה של קומה אחת כך שהגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 6 קומות כולל קומה מסחרית ובנוסף חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' ככות. כל זאת בתחום המסומן כ- buffer בתכנית המתחמים שהוצגו לאונסק"ו. בתחום ההכרזה המסומן בתכנית המתחמים לא תותר הקלה לגובה.
- ג. ברחוב אלנבי בקטע שבין פינסקר הירקון בלבד הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של קומה בהקלה כך שהגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 6 קומות כולל קומה מסחרית ובנוסף חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג' גגות.
- ד. ברח' הירקון תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות במספר קומות ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע ובנוסף חקרי יציאה לגג על פי תכנית ג' גגות.
- ה. אין באמור לעיל כדי לפגוע בשיקול דעת הועדה המקומית בעניין הקלות נקודתיות בגובה קומת בעמודים או חדרי יציאה לגג ובלבד שישמר קו ברקיע הקיים והמאפיין את הסביבה.
- ו. מובהר וזאת לצורך מטרת שימור האופי המרקמי כי זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות כן תוספת הקומות האמורות לעיל יהיו חלק מהזכויות והקומות המותרים על פי תמ"א 38 (ולא מצרפיות).

**חוו"ד צוות:**

במהלך הזמן שעבר מהפרסום הראשון מפברואר 2005 והתיקון והארכה מפברואר 2007 נעשתה עבודה מפורטת מול היתרי בניה בעיקר בכל הקשור בבקשות לתוספות בניה בגין תמ"א 38. לאור עבודה זו נדרשה בחינה מחודשת בכל הקשור לתוספות בניה המוצעות בתכנית על כן מבוקשת הארכת התנאים כמפורט לעיל בשנתיים נוספות.

**בישיבתה מספר 0005-009ב' מיום 11/03/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להעביר לוועדה המחוזית את הבקשה לפרסום להארכת תוקף עפ"י סעיף 78 לשנתיים נוספות. משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שלמה זעפראני ושמואל גפן.