

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

**פרוטוקול מספר 11-0014
ז אייר התשע"א 11/05/2011 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 מיטל להבי אסף זמיר שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהלת מחלקת רישוי בניה ע. מ"מ ראש העירייה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	---

חסרים:	נתן וולך ארנון גלעדי שמואל מזרחי פאר ויסנר הרב שלמה זעפראני	מ"מ ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה 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 11-0014
ז אייר התשע"א 11/05/2011 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
1.	1	אלנבי 39 דיווח החלטת ועדה מחוזית מספר 1077 מיום 21.3.2011

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3621 - אלנבי 39	11/05/2011
דיווח החלטת ועדה מחוזית מספר 1077 מיום 21.3.2011	1 - 0014-111

מטרת הדיון: דיון פנימי בהתנגדויות לתכנית

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מצפון - חלקה 13 בגוש 7226, מדרום - רח' אלנבי, ממזרח - רח' טשרניחובסקי, ממערב - רח' ביאליק.

כתובת: אלנבי 39

גוש/חלקה

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7226		14	

שטח קרקע: כ-0.6 דונם

מתכנן: אלישע ורונית רובין אדריכלים.

יזם: אמנון וייס, יעקב שריאר

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

על המגרש ממוקם מבנה מסחרי בן קומה אחת במפגש הרחובות ביאליק טשרניחובסקי ואלנבי. במבנה בתי קפה ועסקים שונים.

מצב תכנוני קיים:

אזור מסחרי שימושים מותרים: מסחר ומגורים, זכויות בניה: 237.5% שטח עיקרי (על פי תכניות 44,216 פרוט' 219), גובה: 5 קומות, כולל קומה מסחרית + ח. על הגג על פי תכנית ג', מרתפים על פי תכנית ע'1. על המגרש חלה תכנית מס' 664 משנת 1964 שבהתאם לה יש להפקיע חלק ניכר מהחלקה לצורך הרחבת רח' טשרניחובסקי. עפ"י הפקעה זו ובהתחשב בקוי הבניין הנדרשים על פי התכנית, קיים קושי בניצול זכויות הבניה במגרש. הרחבת רח' טשרניחובסקי לא בוצעה בפועל למעט מגרש אחד עליו נעשתה תכנית בנין עיר נקודתית. מבחינה מחודשת של אגף תב"ע ואגף התנועה לעניין מימוש ההפקעה עולה כי אין צורך בהרחבת רח' טשרניחובסקי במתכונת המופיעה בתכנית התקפה (תכנית 664).

מצב תכנוני מוצע:

לאור זאת ולאור המגבלות במימוש זכויות הבניה במגרש מוצעת ע"י היזם התכנית כדלקמן:

1. ביטול הרחבת רח' טשרניחובסקי בתחום המגרש, למעט במפגש עם רח' אלנבי.
2. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום המרווחים הקידמיים לרחובות טשרניחובסקי, אלנבי וביאליק.
3. קביעת קווי בניין שיתבססו על הבניה הקיימת במגרש ובהתאם לבנוי במגרשים הסמוכים: קו בניין לרח' טשרניחובסקי - 2 מ', קו בניין לרח' ביאליק - 1.5 מ', קו בניין צידי - 3 מ'.
4. גובה הבניה: 6 קומות כולל קומה מסחרית וחדרי יציאה לגג, או קומה שביעית חלקית שתכסיתה עפ"י תכנית ג'. גובה הקומה המסחרית יהיה 5.50 מ'.
5. זכויות הבניה על פי התכנית הראשית בתוספת ההקלות המבוקשות: (6% + 5% עבור מעלית + 2.5% עבור כל קומה נוספת).
6. חניה על פי התקן בתחום המגרש בתת-הקרקע. מרתפי חניה על פי תכנית ע'1.

7. בקומת המגורים ובקומה המסחרית המעברים הציבוריים, חדרי המדרגות וחדרי העזר יהיו במניין שטחי השרות.
8. מבוקשות זכויות בניה של עד 10% נוספים עבור מרפסות מקורות, ותירשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין שלא ניתן לסגור.

טבלת השוואה:

מזב מוצע	1.1. מזב קיים	נתונים	
237.5% + הקלות : 6% שיפור + 5% מעלית + 5% ל- 2 קומות	237.5%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6 קומות + ח. יציאה לגג או קומה שביעית חלקית	5 קומות + ח. יציאה לגג	קומות מטר	גובה
65%	50%	תכנית	
על פי התקן	על פי התקן	מקומות חניה	
מסחרי	מסחרי	יעוד	
מסחר בקומת הקרקע מגורים <u>או</u> משרדים בקומות מעל- ללא עירוב ביניהם.		שימושים	

חוו"ד הצוות:

המגרש ממוקם במיקום ייחודי מבחינה אורבנית, בצומת הרחובות טשרניחובסקי, ביאליק ואלנבי. מומלץ לשמור על צורת הבינוי הקיים ולאשר את התכנית להפקדה ובכפוף לתנאים

הבאים:

1. ביטול הרחבת רח' טשרניחובסקי בתחום המגרש, למעט במפגש עם רח' אלנבי.
2. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום המרווחים הקידמיים לרחובות טשרניחובסקי, אלנבי וביאליק.
3. קביעת קווי בניין שיתבססו על הבניה הקיימת במגרש ובהתאם לבנוי במגרשים הסמוכים :
קו בניין לרח' טשרניחובסקי - 2 מ', קו בניין לרח' ביאליק - 1.5 מ', קו בניין צידי - 3 מ'.
4. גובה הבניה : 6 קומות כולל קומה מסחרית וחדרי יציאה לגג, או קומה שביעית חלקית שתכניתה עפ"י תכנית ג'. **גובה הקומה המסחרית יהיה 5.00 מ'.**
5. זכויות הבניה על פי התכנית הראשית בתוספת ההקלות המבוקשות :
(6% + 5% עבור מעלית + 2.5% עבור כל קומה נוספת).
6. חניה על פי התקן בתחום המגרש בתת-הקרקע. מרתפי חניה על פי תכנית ע'1.
7. **שטחי השרות** יהיו בהתאם לנספח שטחי שרות לתכנית 44 כפי שאושרו בוועדה המקומית.
8. מבוקשות זכויות בניה של עד 10% נוספים עבור מרפסות מקורות, ותירשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין שלא ניתן לסגור.
9. הפתרון למרחב המוגן יהיה קומתי ולא דירתי.
10. תאום נספח הבינוי עם אגף התנועה.
11. תאום נספח הבינוי עם צוות תכנון מרכז ואדריכלית המנהל.
12. חתימת היזם על כתב שיפוי הועדה המקומית בגין ס' 197 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 2.6.2004 (פרוט' 15-2004ב') דנה והחליטה:

החלטת ועדה: לאשר הריסת המבנה ובנייתו מחדש בצורת הבינוי הקיימת ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ביטול הפקעה לצורך הרחבת רח' טשרניחובסקי בתחום המגרש, למעט במפגש עם רח' אלנבי.
2. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום המרווחים הקידמיים לרחובות טשרניחובסקי אלנבי וביאליק.
3. קביעת קווי בנין שיתבססו על הבניה הקיימת במגרש ובהתאם לבנוי במגרשים הסמוכים: קווי בנין לרח' טשרניחובסקי 2 מ', קווי בנין לרח' ביאליק – 1.5 מ', קווי בנין צידי 3.80 מ'.
4. גובה הבניה: 6 קומות כולל קומה מסחרית וחדרי יציאה לגג, או קומה שביעית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה ועפ"י הוראות תכנית ג' לנושא הגובה והנסיגות, למעט ממ"ק. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 5 מ' (תחתית תקרת בטון תחתית קורות יורדות)
5. זכויות הבניה על פי התכנית הראשית בתוספת ההקלות המבוקשות: (6% + 5% עבור מעלית, לא ינתנו הקלות עבור תוספת קומה).
6. חניה על פי התקן בתחום המגרש בתת-הקרקע. מרתפי חניה עפ"י תכנית על.
7. שטחי השרות יהיו בהתאם לנספח שטחי שרות לתכנית 44 כפי שאושרו בוועדה המקומית.
8. עבור מרפסות מקורות יתווספו 10% זכויות בניה למטרה זו בלבד. תירשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין שמרפסות אלו לא ניתנות לסגירה, סגירתן תהווה סטייה ניכרת.
9. הפתרון למרחב המוגן יהיה קומתי ולא דירתי, בכפוף לאמור בסעיף 10.
10. צפיפות: גודל דירה מינימום של 50 מ"ר עיקרי ליח"ד בתוספת ממ"ד. לחילופין גודל דירה מינימום של 35 מ"ר עיקרי ליח"ד יחייב מיגון באמצעות ממ"ק.
11. ניתן אישור לבנות בקומת הקרקע קרניז כדוגמת הקיים, עפ"י תיעוד, מחוץ לקו הבנין
12. סה"כ הגובה המותר למבנה, ללא קומת הגג החלקית, לא יעלה על 22.0 מ' כולל מעקה. כל בניה מעל גובה זה תחשב סטייה נכרת.
13. תאום נספח התנועה עם אגף התנועה.
14. תאום נספח הבינוי ותכנית פיתוח עם צוות תכנון מרכז ואדריכלית המנהל.
15. חתימת היזם על כתב שיפוי הועדה המקומית בגין סעיף 197 לחוק.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 753 מיום 29/06/2009 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6163 בעמוד 1219 בתאריך 25/11/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:	
	28/10/2010 הארץ
	28/10/2010 הצופה
	29/10/2010 העיר

רקע כללי:

תכנית 664 אושרה בשנת 1964 וקבעה הפקעות ניכרות לצורך להרחבת דרכים במגרש ובסביבתו. רוב שטח ההפקעה לא מומש מאחר וחייב הריסת מבנים לאורך רחוב טשרניחובסקי.

תכנית 2250, מתחם שוק בצלאל, אושרה בשנת 1993. תכנית הבינוי לתכנית (בצורתה הסופית), אושרה בשנת 2010. התכנית כוללת כ-650 מקומות חניה, מתוכם כ-430 המיועדים לחניה ציבורית.

בחזית המבנה לרחוב אלנבי מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרק"ל. תוואי הרק"ל נקבע בתמ"א 4/23/א שאושרה בשנת 1998 ובתמ"א 4/23/א שאושרה בשנת 2010. עד לאישור תמ"מ מפורטת לקו הסגול, שתי התכניות קובעות "רצועה לתכנון" רק"ל / מתע"ן המטילה מגבלות על אישור תכניות והיתרים בתחום ה"רצועה לתכנון". ה"רצועה לתכנון" כוללת את שטח הרחוב בתוספת השטח מגבולות המגרשים ועד לקווי הבניין המאושרים משני צידי הרחוב.

הולנת"ע דנה בצמצום רוחב ה"רצועה לתכנון רק"ל בתאריך 29.6.2010. דיון זה התקיים לאחר ההחלטה על הפקדת התכנית המוצעת. קיימת אי בהירות ביחס למשמעות ההחלטה ותכולתה על רוחב "רצועת התכנון" הסטטוטורית בחזית המבנה. לא ברור גם היחס בין החלטת הולנת"ע ובין הוראות תמ"א 4/23/א שביטלו את הליך צמצום רוחב הרצועה לתכנון רק"ל ונכנסו לתוקף כחודש לאחר הדיון בולנת"ע.

עד להבהרת סוגיה זו (באמצעות תיקון החלטת הולנת"ע או בדרך אחרת כפי שיקבע), לא ברור מהם קווי הבניין המותרים במגרש לכיוון רחוב אלנבי ולכן גם לא ברור מה ניתן לקבוע בתכנית המופקדת (שטחי בנייה, עיצוב תוספות הבניה, שטח הפקעה המיועד לביטול ועוד). המענים המוצעים להתנגדויות ניתנו בהנחה שרוחב הרצועה לתכנון רק"ל יצומצם עד לגבול קווי הבניין הקיים בפועל (לכיוון רחוב אלנבי). לתכנית הוגשו שלוש התנגדויות. כל השלוש מתייחסות לנושאי תנועה וחניה ושתיים מתוך השלוש מתייחסות לנושאי שימור ועיצוב עירוני. הטיעונים דומים בהתנגדויות השונות ולכן רוכזו ביחד בטבלה שלהלן.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגדים ופרוט הטיעונים	מענה והמלצות
1	א. התנגדות עו"ד אמיר דנוס (בשם פרופ' עזריאל פרל ואחרים) ב. התנגדות יעקב דיק וטל דיק בשם 17 דיירים מרחוב המכבי 7 (לא צורפו חתימות הדיירים ו/או תצהיר לאימות פרטי המתנגדים)	
1.1	טיעונים בנושאי שימור, ערכים היסטוריים, ועיצוב עירוני ○ התכנית פוגעת בבניין הקיים שהינו בעל ערך היסטורי וארכיטקטוני ולכן יש למנוע את הריסתו ולהכריז עליו כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. המתנגדים מציעים להוסיף לתכנית מנגנון לניוד זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש, כדי שלא לפגוע ביזם כתוצאה מהכרזת המבנה כמיועד לשימור בהגבלות מחמירות. ○ התכנית פוגעת במתחם שלם שהוכרז כאתר מורשת עולמית ובו מבנים היסטוריים רבים. ○ למבנה גם ערך היסטורי - חברתי הנובע מבית הקפה שאיכלס בעבר אומנים, שחקנים ואנשי רוח תל	<ul style="list-style-type: none"> ● הבניין איננו חלק מתכנית לשימור או מרשימה לשימור לפי התוספת הרביעית לחוק התו"ב. בשנת 2009, נדונה בוועדת השימור העירונית הצעה להכריז על המבנה כמיועד לשימור. הצעה זו נדחתה על ידי ועדת השימור בישיבה 0901 מתאריך 14.7.2009. ● למרות שהמבנה בתכנית המוצעת איננו מיועד לשימור, מוצע להמליץ לקבוע הוראות שיאפשרו לחייב את שיחזור חזית הקומה המסחרית הקיימת בקומת הקרקע ולחייב ייעוד למסחר בקומה זו. ● לעניין הטענה להעדר אמצעי המחשה במסמכי התכנית המופקדת - התכנית כוללת נספח בינוי ונספח תנועה מנחים להמחשת המוצע בתכנית המופקדת. התכנית איננה תכנית להיתר בניה. ● לעניין היקף הזכויות המוצע - למגרש חזית גם לרחוב

מס'	המתנגדים ופרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	<p>אביביים ועדיין נותן במה לאומנים צעירים בראשית דרכם.</p> <p>○ התכנית מעניקה אחוזי בנייה מופלגים ובניה בגובה 7 קומות, למרות שברחוב אלנבי מותרת בניה ב-5 קומות בלבד.</p> <p>○ חזיתות המבנה הראשיות פונות לרחובות ביאליק וטשרניחובסקי ולכן יש למצוא איזון בין החזיתות השונות ולא לאפשר בניית 7 קומות במיקומו הרגיש של המגרש.</p> <p>○ התכנית כוללת תוספת 11% בניה נוספים מעבר למותר ברחוב אלנבי (מיסוד תוספת שטחי בנייה שניתן היה לאשר בעבר באמצעות הקלות כמותיות). שטחים אלה מגדילים את מסת הבניה שאיננה מתאימה לאופי המתחם.</p> <p>○ לא נעשה שיתוף ציבור ביחס לתכנית המוצעת למרות משך הכנתה הארוך, בעוד שבמקביל הוכרז רחוב ביאליק כ"מתחם מורשת עולמית".</p> <p>○ חוסר באמצעי המחשה להבין את המשמעויות הטמונות בתכנית.</p>	<p>אלנבי וממנה נגזרות זכויות הבנייה הבסיסיות של המגרש (ללא ההפקעה להרחבת דרך). מגרש המבנה אכן חלק ממתחמי הכרזת אונסק"ו. על כן, מוצע לקבל את ההתנגדות <u>בחלקה</u> ולקבוע כי הבנייה תותאם לזכויות המקובלות ברחוב אלנבי, אך ללא תוספת גובה מעבר למאושר בתכניות תקפות. מוצע להמליץ כי גובה הבניה לא יעלה על 5 קומות מלאות בתוספת קומה שישית בנסיגה (ללא תוספת קומה 7 כמוצע בתכנית המופקדת).</p> <ul style="list-style-type: none"> ● מוצע להמליץ לוועדה המחוזית לתקן את התכנית למתן תוקף ולקבוע הוראות לבניה נפחית (שטחים כוללים), בהתאם לקווי הבניין הקיים ובהתאם להוראות הבאות: ● שימושים - קומת קרקע מסחרית חובה בקומות שמעל יותרו מגורים / מלונאות / משרדים. ● שטח בניה כולל לקומה (עיקרי ושירות) – בהתאם לקווי הבניין בתשריט התכנית המופקדת (קו בניין 0 לחזיתות ו-3.8 בקו בניין צידו). שטח החלקה שאיננו בתוך קווי הבניין הקיים לרחובות אלנבי, טשרניחובסקי וביאליק (תא שטח 2), יופקע וירשם על שם העירייה. ● גובה ותכנית הקומות - מעל לקומת קרקע מסחרית יותרו 4 קומות נוספות שייבנו בהתאם ולפי קווי הבניין של הקומה המסחרית. תותר גם קומה 6 חלקית שתיבנה בנסיגה אחידה של לפחות 2.5 מטר מקווי הבניין הקדמיים של הקומות שמתחתיה (נסיגה מהחזיתות הפונות אל הרחובות ביאליק, אלנבי וטשרניחובסקי). תכנית הקומה ה-6 לא תעלה על 75% משטח הקומות שמתחתיה. בנוסף, יותר חדר מכונות מעלית בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר מעל לקומה ה-6 ובגובה מינימלי המאפשר תפקוד המעלית. ● גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם למבנים הסמוכים ברחוב אלנבי, כ-5 מ' ברוטו ("מרצפה לרצפה"). גובה הקומות שמעל לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו לקומה ("מרצפה לרצפה"). הגובה הסופי יקבע על ידי מה"ע בעת הוצאת היתר הבניה. ● לא תתאפשרנה הקלות ביחס למספר הקומות מעבר למותר בתכנית זו. שינוי מספר הקומות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. ● קווי בניין- קווי הבניין יהיו בהתאם למוצע בתכנית המופקדת לתא שטח 1 (בהתאם לקווי הבניין הקיים בפועל - קו בניין 0 לגבול תא שטח 1), למעט קו הבניין הצידי שלא יפחת מ-3.8 מ' (קו הבניין הפונה אל גבול המגרש המשותף עם חלקה 13 בגוש 7226, ברחוב ביאליק 4). תינתן למה"ע סמכות לדרוש נסיגה נוספת מקו הבניין לרחוב אלנבי (קו בניין 0), במפלס הקרקע בלבד (הקומה המסחרית), על מנת לאפשר הקמה של מדרכה שתיתן מענה הולם למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן עבור התקנת ספסלים ונטיעת עצים ככל שיידרש. (אפשרות להרחבת המדרכה במפלס הקרקע קיימת בהוראות התכנית המופקדת). ● צפיפות – מספר יח"ד במבנה לא יעלה על המותר בהתאם לצירוף התנאים שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במבנה לא יפחת מ-50 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי ליח"ד במבנה לא יפחת מ-35 מ"ר. 2. לא יותר שילוב של ממ"דים ביחד עם ממ"קים במבנה. 3. ממ"דים יותרו רק אם השטח העיקרי הממוצע ליח"ד במבנה, לא יפחת מ-60 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי ליח"ד במבנה, לא יפחת מ-45 מ"ר.

מענה והמלצות	המתנגדים ופרוט הטענות	מס'
<p>• תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית העיצוב על ידי מה"ע. המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לפירוט שלעיל.</p>		
	<p>2. א. התנגדות עו"ד אמיר דנוס (בשם פרופ' עזריאל פרל ואחרים) ב. התנגדות עו"ד גל מנשה (משרד עו"ד פישר-בכר-חן-וול-אוריון ושו"ת) בשם חברת "אלעד מגורים" ג. התנגדות יעקב דיק וטל דיק בשם 17 דיירים מרחוב המכבי 7 (לא צורפו חתימות הדיירים ו/או תצהיר לאימות פרטי המתנגדים)</p>	
<p>כללי:</p> <p>• ההפקעה שנקבעה בתכנית 664 בשנת 1964 לא מומשה גם במגרשים נוספים לאורך רחוב טשרניחובסקי.</p> <p>• לאור הזמן שחלף מיום אישור התכנית נדרשה הכרעה בדבר מימוש מלוא ההפקעה שנקבעה, על המשמעויות הכספיות הנלוות להחלטה זו. אי מימוש מלוא ההפקעה מחייב מחד למצוא הסדר שיאפשר לשמור על אופי הבינוי הקיים ברחוב ומאידך למצות את האפשרות להגדלה מקסימלית של המרחב הציבורי בין חזיתות המבנים. הפתרון המוצע בתכנית זו (מימוש ההפקעה עד לקווי הבניין הקיים), באה לאזן בין המטרות התכנוניות השונות.</p> <p>• יש לשים לב כי חלק מהמתנגדים מבקשים לשמר את המבנה הקיים בתכנית המופקדת אך באותה עת גם דורשים להרחיב את רחוב טשרניחובסקי עד לרוחב של 18 מ'. ברור כי לא ניתן לממש את שתי המטרות במלואן ולכן קודמה התכנית המופקדת במטרה לאזן בין שתי המטרות.</p> <p>• רחוב אלנבי מיועד כיום ברובו לתחבורה ציבורית ובעתיד מיועד למעבר הקו הסגול של הרק"ל. כבר היום אין ברחוב אלנבי קיבולת גבוהה לרכב הפרטי ומכאן המלצת אגף התנועה בעירייה, לביטול חלקי של ההפקעה שנקבעה בתכנית 664.</p> <p>התייחסות לטענות תנועתיים פרטניים בהתנגדויות:</p> <p>• המצב הקיים ברחוב תואם את נספח התנועה של תכנית תא/2250 המראה התחברות לתכנון במצב הקיים (2 נתיבים). המצב הקיים ברחוב גם תואם למספר נתיבי התנועה העתידי ברחוב טשרניחובסקי בנספח התנועה של תכנית תא/2250 (2 נתיבי תנועה חד סטריים לכיוון דרום). ההבדל העיקרי בחתך הרחוב בדופן המבנה באלנבי 39, בין המצב הקיים בפועל ובין נספח התנועה של תכנית תא/2250 הוא במספר מקומות החניה לאורך הרחוב. לנושא מקומות החנייה בחזית המבנה הקיים, ניתן מענה בהוספת חניון ציבורי הכולל כ-430 מקומות חניה בפרוייקט שוק בצלאל.</p> <p>• תכנית תא/2250 חייבה הרחבת רחוב טשרניחובסקי רק בחזית מגרש מספר 1 בתכנית ולא לכל אורך הרחוב (ס' 17.3 העוסק בשלבי ביצוע בתכנית תא/2250).</p> <p>• אזור פריקה וטעינה – הוראות ס' 6.1.1 בתכנית המופקדת מחייבים שטח פריקה וטעינה בתחום קווי הבניין.</p> <p>• חתך הרחוב הקיים בפועל בחזית המבנה באלנבי 39 (כלפי רחוב טשרניחובסקי), כולל גם מדרכות ברוחב של כ-3 מ' משני צידי הרחוב. חתך זה בא לאזן בין הצורך בשימור אופי הבינוי הקיים ברחוב ובין הרצון לשיפור והרחבת מדרכות</p>	<p>טיעונים בנושאי תנועה וחניה:</p> <p>○ התכנית כוללת ביטול ההפקעה להרחבת דרך שנקבעה בתכנית 664. ביטול ההפקעה וסגירת רחוב המלך גיורג' לכלי רכב צפוי לגרום לעומסים כבדים ביציאה מפרוייקט שוק בצלאל, מטשרניחובסקי לכיוון אלנבי.</p> <p>○ צמצום רוחב הדרך שנקבעה בתכנית 664 מ-18 מ' ל-13.5 מ' בתכנית המוצעת, מרוקן מתוכן את המטרות התנועתיות שנקבעו בתכנית 664.</p> <p>○ אי ביצוע ההפקעה יחייב ביטול מקומות חניה ברחוב והצרת מדרכות ויגרום לבעיות בטיחות עקב ירידת הולכי רגל לתוך נתיבי הנסיעה.</p> <p>○ ביטול ההפקעה מהווה תקדים מסוכן לשאר המגרשים המיועדים להרחבת דרך לאורך רחוב טשרניחובסקי.</p> <p>○ לחלקו הדרומי של הרחוב אופי מסחרי. לפיכך, יש צורך בהסדרת נתיבי חניה משני צידי הרחוב ומדרכות רחבות לתנועת הולכי רגל ואולי אף רוכבי אופניים.</p> <p>○ התכנית איננה תואמת לתנאי שנקבע בתכנית תא/2250 (שוק בצלאל), לפיו הוצאת היתרי בניה במגרש 1 בתחום התכנית, יותנו בהרחבת רחוב טשרניחובסקי. ביטול ההפקעה בתחום התכנית המוצעת, יגרום לצוואר בקבוק תחבורתי.</p> <p>○ תבי"ע תא/2250 קבעה הרחבת רחוב טשרניחובסקי לשלושה נתיבים. מוצא הרחוב לאלנבי מיועד לשרת שלושה כיווני תנועה נפרדים – ימינה אל רחוב אלנבי, פניית פרסה לרחוב ביאליק ופניה ימינה ומייד שמאלה לרחוב גאולה.</p> <p>○ מיקום הכניסה למרתפי החניה בתחום התכנית המוצעת מרחוב טשרניחובסקי, יגרום להקטנה נוספת בקיבולת התנועה ברחוב.</p>	<p>2.1</p>

מס'	המתנגדים ופרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	<p>○ בשוק בצלאל 500-650 מקומות חניה. קיימים (כ-200 לדיירים וכ-450 לחניה ציבורית). לאור זאת, המתנגדים טוענים כי אישור התכנית וביטול חלק מההפקעה לרחוב טשרניחובסקי, מחייב הכנת בדיקה תחבורתית מקיפה מסוג בה"ת ("בחינת השלכות תחבורתיות").</p> <p>○ התכנית המוצעת מבוססת על רמפה צרה, חד סטרית וחד נתיבית לירידה לחניון הכולל 3 מפלסים בתכנית המוצעת. הפתרון המוצע עלול לגרום להמתנה ניכרת של רכבים בכניסה לחניון. הרכבים הממתינים יחסמו את המדרכה ואולי אף חלק מנתיב הנסיעה.</p> <p>● התכנית המוצעת איננה כוללת פתרון לחניה תפעולית לפריקה ולטעינה. המשמעות תהיה הפרעה בעת הפריקה והטעינה לשטחי המסחר בתכנית המוצעת.</p>	<p>ככל הניתן.</p> <p>● התכנית מוסיפה חניה בשלושה מרתפי חניה. חוסר במקומות חניה יחייב תשלום לקרן חניה, לצורך בניית חניה ציבורית. בין היתר, צפויה תוספת חניה ציבורית בסביבת התכנית בפרוייקט שוק בצלאל.</p> <p>המלצה: לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.</p>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י חגי ירון)

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

- להמליץ לקבוע הוראות שיאפשרו למה"ע, במסגרת תכנית העיצוב, לחייב את שיחזור חזית הקומה המסחרית הקיימת בקומת הקרקע.
- להמליץ כי גובה הבניה לא יעלה על 6 קומות (5 קומות מלאות בתוספת קומה שישית חלקית).
- להמליץ לקבוע הוראות לבניה נפחית (שטחים כוללים), בהתאם לקווי הבניין הקיים ובהתאם להוראות הבאות:
 - שימושים - קומת קרקע מסחרית חובה. בקומות שמעל יותר שימוש למגורים / מלונאות / משרדים.
 - שטח בניה כולל לקומה (עיקרי ושירות) – שטח מירבי כולל בתחום קווי הבניין המוצעים (קו בנין 0 לחזיתות ו-3.8 בקו בנין צידי).
 - גובה ותכנית הקומות – מעל לקומת קרקע מסחרית יותרו 4 קומות נוספות שייבנו בהתאם ולפי קווי הבניין בפועל של הקומה המסחרית. תותר גם קומה 6 חלקית שתיבנה בנסיגה אחידה של לפחות 2.5 מטר מקווי הבניין הקדמיים של הקומות שמתחתיה (נסיגה מהחזיתות הפונות אל הרחובות ביאליק, אלנבי וטשרניחובסקי). תכנית הקומה ה-6 לא תעלה על 75% משטח הקומות שמתחתיה. בנוסף, יותר חדר מכונות מעלית בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר מעל לקומה ה-6 ובגובה מינימלי המאפשר תפקוד המעלית.
 - גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם למבנים הסמוכים ברחוב אלנבי, כ-5 מ' ברוטו ("מרצפה לרצפה"). גובה הקומות שמעל לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו לקומה ("מרצפה לרצפה"). הגובה הסופי יקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.
 - לא תתאפשרנה הקלות ביחס למספר הקומות מעבר למותר בתכנית זו. שינוי מספר הקומות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 - קווי בניין- קווי הבניין יהיו בהתאם למוצע בתכנית המופקדת לתא שטח 1 (קווי הבניין הקיים בפועל - קו בנין 0 לגבול תא שטח 1), למעט קו הבניין הצידי שלא יפחת מ-3.8 מ' תינתן למה"ע סמכות לדרוש נסיגה נוספת מקו הבניין לרחוב אלנבי (קו בנין 0), במפלס הקרקע בלבד (הקומה המסחרית), על מנת לאפשר הקמה של מדרכה שתיתן מענה הולם למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותאפשר התקנת ספסלים ונטיעת עצים ככל שיידרש.

- צפיפות – מספר יחיד במבנה לא יעלה על המותר בהתאם לצירוף התנאים שלהלן:
 1. שטח עיקרי ממוצע ליחיד במבנה לא יפחות מ- 50 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי ליחיד במבנה לא יפחות מ-35 מ"ר.
 2. לא יותר שילוב של ממו"דים ביחד עם ממו"קים במבנה.
 3. ממו"דים יותרו רק אם השטח העיקרי הממוצע ליחיד במבנה, לא יפחות מ- 60 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי ליחיד במבנה, לא יפחות מ-45 מ"ר.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית העיצוב על ידי מה"ע.
- מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0006-11ב' מיום 02/03/2011 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- עו"ד דורון ספיר פתח את הדיון עם עובדות בגיין הדיון יתנהל כדיון פנימי ללא מתנגדים וללא יזמים. חגי ירון הציג את הרקע לתכנית, עיקריה וההתנגדויות כמפורט להלן:
1. משמעויות מכתב מינהל התיכנון והחלטת הולנת"ע בנושא צמצום רוחב הרצועה לתכנון מתע"ן לפי תמ"א/23/א/2 על מימוש התכנית המוצעת למגרש.
 2. הרקע לתכנית המופקדת ועיקרי ההתנגדויות כמפורט בד"רפ"ט.
 3. מענה ע"י היזם להתנגדויות
 4. חו"ד מה"ע להתנגדויות.

שמואל גפן הציע להמליץ לקבוע בתכנית הוראה שתחייב התקנת מקומות החניה הנדרשים לפי תקן החניה, בתוך גבולות המגרש

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (בעד – 5 – דורון ספיר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי ושמואל גפן, 1 נימנע – אהרון מדואל) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושאים הבאים:
- להמליץ לקבוע הוראות שיאפשרו למה"ע, במסגרת תכנית העיצוב, לחייב את שיחזור חזית הקומה המסחרית הקיימת בקומת הקרקע.
 - להמליץ כי גובה הבניה לא יעלה על 6 קומות (5 קומות מלאות בתוספת קומה שישית חלקית).
 - להמליץ לקבוע הוראות לבניה נפחית (שטחים כוללים), בהתאם לקווי הבניין הקיים ובהתאם להוראות הבאות:
 - שימושים - קומת קרקע מסחרית חובה. בקומות שמעל יותר שימוש למגורים / מלונאות / משרדים.
 - שטח בניה כולל לקומה (עיקרי ושירות) – השטח התחום בתוך קווי הבניין המוצעים בתכנית המופקדת (קו בניין 0 לחזיתות ו-3.8 בקו בניין צידי בתא שטח 1 בתכנית המופקדת). שטח החלקה שאיננו בתוך קווי הבניין הקיים לרחובות אלנבי, טשרניחובסקי וביאליק (תא שטח 2 בתכנית המופקדת), יופקע וירשם על שם העירייה.
 - גובה ותכנית הקומות – מעל לקומת קרקע מסחרית יותרו 4 קומות נוספות שייבנו בהתאם ולפי קווי הבניין בפועל של הקומה המסחרית. תותר גם קומה 6 חלקית שתיבנה בנסיגה אחידה של לפחות 2.5 מטר מקווי הבניין הקדמיים של הקומות שמתחתיה (נסיגה מהחזיתות הפונות אל הרחובות ביאליק, אלנבי וטשרניחובסקי). תכנית הקומה ה-6 לא תעלה על 75% משטח הקומות שמתחתיה. בנוסף, יותר חדר מכוונות מעלית בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר מעל לקומה ה-6 ובגובה מינימלי המאפשר תפקוד המעלית.
 - גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם למבנים הסמוכים ברחוב אלנבי, כ-5 מ' ברוטו ("מרצפה לרצפה"). גובה הקומות שמעל לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו לקומה ("מרצפה לרצפה"). הגובה הסופי יקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.
 - לא תתאפשרנה הקלות ביחס למספר הקומות מעבר למותר בתכנית זו. שינוי מספר הקומות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- קווי בניין- קווי הבניין יהיו בהתאם למוצע בתכנית המופקדת לתא שטח 1 (קווי הבניין הקיים בפועל - קו בניין 0 לגבול תא שטח 1). קו הבניין הצידי לא יפחת מ- 3.8 מ'. במסגרת תכנית העיצוב, תינתן למה"ע סמכות לדרוש נסיגה נוספת מקו הבניין לרחוב אלנבי (קו בניין 0), במפלס הקרקע בלבד (הקומה המסחרית), על מנת לאפשר הקמה של מדרכה שתיתן מענה הולם למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותאפשר התקנת ספסלים ונטיעת עצים ככל שיידרש.
 - צפיפות – מספר יח"ד במבנה לא יעלה על המותר בהתאם לצירוף התנאים שלהלן:
 1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במבנה לא יפחת מ- 50 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי ליח"ד במבנה לא יפחת מ- 35 מ"ר.
 2. לא יותר שילוב של ממ"דים ביחד עם ממ"קים במבנה.
 3. ממ"דים יותרו רק אם השטח העיקרי הממוצע ליח"ד במבנה, לא יפחת מ- 60 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי ליח"ד במבנה, לא יפחת מ- 45 מ"ר.
 - חניה – תחוייב התקנת מקומות החניה הנדרשים לפי תקן החניה התקף במועד הוצאת היתר הבניה, בתוך גבולות המגרש. בהתאם לכך, לא תותר עמידה בתנאי תקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר, באמצעות תשלום לקרן החניה. המספר הסופי של מקומות החניה במגרש, יקבע על ידי מה"ע בתכנית העיצוב.
 - תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית העיצוב על ידי מה"ע.
 - מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.
- משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, שמואל גפן ואסף זמיר.

דיווח על החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1077 מיום 21.3.2011.

הועדה החליטה לאשר את התכנית למתן תוקף. ההחלטה שונה מהמלצת הועדה המקומית בנושאים הבאים:

נושא	המלצת הועדה המקומית	החלטת הועדה המחוזית (מתאריך 21.3.2011)
שימור המבנה	שיחזור קומת הקרקע וחיוב שימוש מסחרי	הכרזה על המבנה כמיועד לשימור רגיל (ללא שינוי ביחס להמלצת הועדה המקומית ביחס לבינוי בקומות שמעל לקומה המסחרית). בית הקפה יהיה שימוש חובה בקומה המסחרית.
בניית ממ"דים	הוצעו תנאים לבניית ממ"דים במסגרת בנייה חדשה	למרות ההחלטה לחייב את שימור קומת הקרקע, הועדה המחוזית החליטה כי <u>בקונטור המבנה ימוקם "אזור המתנה" לכניסה למרתפי החניה.</u> (הערה: ביצוע "אזור המתנה", יחייב שינויים קומת הקרקע הקיימת שנקבעה בהחלטה לשימור).
צפיפות למגורים	בהתאם לגודל מינימלי וממוצע ליח"ד	הותרו ממ"קים בלבד עד 22 יח"ד
הרחבת מדרכה בקומת הקרקע	המלצה לאפשרות להשגת הבינוי בקומת הקרקע לצורך הרחבת המדרכה בעתיד	אין התייחסות
שימור עץ בחזית המבנה	אין התייחסות	חיוב שימור העץ הקיים

בהתאם לנוהל הגשת עררים למועצה הארצית, אורלי אראל דיווחה, על החלטת הועדה המחוזית.

המלצת מה"ע : לא להגיש ערר למועצה הארצית.

בישיבתה מספר 11-0014-ב' מיום 11/05/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה המשנה להתנגדויות ב' מספר 1077 מיום 21.3.2011. הוחלט לא להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה הנ"ל.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אסף זמיר, שמואל גפן, אהרון מדואל וכרמלה עוזרי.