

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

**פרוטוקול מספר 09-0022
כ"ו תשרי התש"ע 14/10/2009 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	פאר ויסנר יעל דיין שלמה זעפראני שמואל גפן אהרון מדואל עומר סיקסיק	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
-------------	----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' שרי אורן, עו"ד אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב פיליפ שפושניק אלה דוידוף	מנהל אגף תב"ע וסגן מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה ע. מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

נעדרו:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי אסף זמיר נתן וולוך ארנון גלעדי	מ"מ ראש העירייה, ויו"ר הועדה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
--------	-----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים
---------	--------------------------	-------------------------------------------------------

**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 09-0022
כ"ו תשרי התש"ע 14/10/2009 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 09-0020 מיום 09/09/2009		
חלק מחלקה 50 בגוש 7105 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
2650ב - יבנה 15 דיון בפיצויים	3	2.
איחוד חלקות גוש 6628 חלקות 376 ו-377 רח' קוממיות 8-6 בשכ' אפקה דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	9	3.
איחוד חלקות בגוש 7109 חלקות 66, 65, רחוב הנצי"ב 29 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות קרית עתידים - הרחבת שימושים דיון בהתנגדויות	11	4.
מתחם השופטים (זמנהוף) (3) דיון נוסף - אחרי התנגדויות - דיווח של אלי אלוי - אגף הנכסים	13	5.
ציהתל"י 10-2 דיון בהפקדה	20	6.
רוטשילד 62, 64, 66, אנגל 8 דיון בהפקדה (2)	28	7.
	32	8.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

מיקום:

רח' ערבי נחל, בין יגאל אלון לבין נתיבי איילון



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	דרך מאושרת שצ"פ כלול בדרך	5,455	11134.00	מדינת ישראל	50	7105

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י תב"ע 1205 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1912 מיום 19/04/1973 י"ז ניסן התשל"ג תב"ע 2657 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5789 מיום 26/03/2008 י"ט אדר ב' התשס"ח

מצב חוקי:

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

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

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 50 בגוש 7105 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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

בישיבתה מספר 0022-09ב' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 50 בגוש 7105 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, יעל דיין ושלמה זעפראני.

התוכן	מס' החלטה 14/10/2009
2650 - יבנה 15 דיון בפיצויים	2 - 009-0022

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הועדה גברת נעמי קפלנר וחוות דעתו של עו"ד רועי בר, ובהן מפורטות הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה

רקע:

בתאריך 15.06.2009 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שאושרה ביום 04.09.2008.

פרטי הנכס:

כתובת: רחוב יבנה 15, תל אביב. גוש: 7452 חלקה: 1, ת"א.

פרטי התובעים:

חברת רוסתם – דר בע"מ
בא כוח התובעים: עו"ד אריה סוכובולסקי (כתובת: יבנה 15, ת"א, מיקוד 65791).

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים ד"ר ברזילי בועז, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 4,000,000 ₪ לתאריך הקובע.

תיאור הנכס והסביבה

הבנין הנדון הינו בנין בן שלוש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, הניצב על חלקה 1 בגוש 7452, ומסומן בתכנית 2650 ב' לשימור עם הגבלות מחמירות. הבניין הנדון נבנה לפני למעלה מ-80 שנה כבנין מגורים בסגנון בניה "אקלקטי". שלד הבניין בנוי בטון ולבנים, גג בטון שטוח, החזיתות החיצוניות מטויחות וצבועות, החלונות המקוריים הוחלפו בחלונות במסגרת אלומיניום. האזור מאופיין בבניינים ותיקים בני שתיים עד ארבע קומות שנבנו ברובם במהלך שנות ה-30 של המאה הקודמת, ומשמשים כיום למשרדים ומגורים עם שימושים מעורבים של משרדים, מסחר ומגורים במע"ר (מרכז עסקים ראשי) של תל-אביב.

תרשים סביבה



תמונת המבנה, כיום**מצב תכנוני קודם:**

על החלקה חלות תכניות מס' 44 (יעוד החלקה לאזור מגורים II) 74, 75, 1680, "מ", "ע", "ח" ו-3440.

מצב תכנוני חדש**תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב**

תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08.

מטרות התכנית, בין היתר:

ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.

חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב.

שימור כמנוף להחייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, למשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

יצירת תמריצים לשיקום המבנים לשימור והקמת מנגנונים ליישום התוכנית.

בהתאם לתכנית מסומן המבנה הקיים בנכס הנדון כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין**מיום 21.12.08**

- עקב הכרזת הבנין לשימור נגרעו זכויות בניה כוללות של 35 מ"ר + קומת גג לפי תכנית "ג" + תוספת בניה לפי תמ"א 38.
- מגבלות השימור מחייבות ביצוע פעולות בעלות כספית ניכרת תוך עיכוב במימוש הזכויות וצמצום אפשרויות הניצול של זכויות הבניה במגרש.
- אי יכולת מימוש זכויות בניה עודפות למגרש ריק (180% לפי 44 + "מ").

שווי המבנה במצב הקודם, בשומת התובעים, הוערך בסך 12,000,000 ₪

שווי המבנה במצב החדש, ערב אישור תכנית השימור, הוערך בסך 16,000,000 ש"ח כפועל יוצא, הוערכה ירידת הערך כביכול, כתוצאה מאישור תכנית השימור, לסך של **4,000,000 ₪**.

התייחסות שמאית הועדה המקומית גב' נעמי קפלנר

לא נגרמה לנכס הנדון ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 2650 ב', וזאת מהסיבות הבאות: השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב תכנוני קודם הינו המשך השימוש בבנין הקיים. איננו מקבלים את תחשיב השווי במצב קודם לפיו נגרעו זכויות בניה ושטחים שמעולם לא אושרו (שטחי הקלות) ותוספות מתוכננות שאינן זכויות מוקנות. הבניין הקיים בנוי בניצול של כ- 140% בתוספת בניה על הגג של כ- 60 מ"ר. אין כל כדאיות כלכלית בהריסת הבניה הקיימת על הגג כדירת גג על מנת לממש זכויות לפי תכנית "ג".

במצב התכנוני החדש עם אישור תוכנית 2650 ב' קביעת הבניין הנדון כמבנה לשימור יוצר יתרון כלכלי כיוון שערכם של נכסים לשימור, גבוה מערכם של נכסים רגילים. בנוסף, תוכנית השימור כוללת יתרונות כלכליים הטמונים בתמריצי התכנית. שווי הנכס מורכב משווי הבניין הקיים **בתוספת שווי זכויות בניה נוספות שמוקנות מכוח תכנית השימור**, קרי תוספת בניה של 100 מ"ר על הגג למיצוי יתרת זכויות הבניה וכן תוספת שטח בניה עיקרי לניוד בגין תמריצים לשימור המסתכמים ב- 273.11 מ"ר.

עקב אישורה של תכנית 2650 ב' חלה השבחה בנכס הנדון בסך של כ- 1,630,000 ₪ בהתחשב בכל האמור לעיל, לרבות ההפחתות בשווי כתוצאה מהוצאות השימור ומטלות התכנית.

לאור האמור לעיל בנכס הנדון נוצרה השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2650 ב' ועל כן יש לדחות את התביעה.

א. חוות הדעת השמאית מטעם התובעת הינה חוות דעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים

- בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת (להלן: " **חוות הדעת**") נפלו פגמים היורדים לשורשו של ענין ואשר יש בהם להביא לדחייתה על הסף של התביעה, או למצער להשפיע על משקלה הראיית של חוות הדעת, וכל זאת בהיותה חסרה ובלתי מנומקת.
- חוות דעת זו מציגה תמונת מצב חלקית ואינה מביאה בחשבון את כלל הנתונים וההוראות החלות על המקרקעין, לרבות (ובעיקר) הוראותיה של תכנית השימור אשר מכוחה הוגשה התביעה. חוות הדעת אינה מרימה הנטל הדרוש להראות מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה. ואלו עיקרי הפגמים אשר נפלו בה:
 - חוות הדעת כלל אינה כוללת תחשיבים, אסמכתאות והנמקה לצורך הערכת הנזק הנטען למקרקעין.
 - השוואת המבנה דהיום למבנים אחרים בסביבתו, לצורך הערכת הפגיעה, אינה מפורטת בחוות הדעת.
 - חוות הדעת מתעלמת באופן קטגורי מהוראות משביחות בתכנית, המעלות את ערכו של הנכס באופן ודאי ובכלל זאת מתעלמת היא ממנגנון ניוד הזכויות ("העברת זכויות בניה") אשר הינו תמריץ עיקרי, ראוי וראשון בחשיבותו בנסיבות הענין.
 - חוות הדעת אינה מדייקת באזכור תכניות החלות על המקרקעין וגוזרת זכויות "יש מאין" מכוחן. לצד זאת, מתייחסת חוות הדעת לתכניות שזכויות מכוחן אינן בגדר "זכויות קנויה", משל היו הן זכות מוקנית של התובעת.
 - בחוות הדעת נטענת טענה בדבר הוצאות שימור "עודפות" מבלי שתמצא להן אסמכתא תומכת.

ב. תכנית השימור הינה תכנית משביחה

- **התמריצים** אשר מוקנים למבנה בהיותו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, ובראשם האפשרות לנייד את זכויות הבניה אשר אינן ניתנות למימוש במקרקעין, מעלים את ערכו של המבנה, כפי שמבחינה חוות דעתה של השמאית קפלנר, מטעם הועדה המקומית.
- לצד זאת, עם זיהוי כחלק מתכנית השימור מתווסף למבנה "ערך השימור" הכולל אף את **מיתוגו** כ"מבנה לשימור". תוספת זו, המדגישה את היות המבנה יחיד ומיוחד במינו, יש בה בכדי להעלות את ערכו. פעילות ערה בשוק המבנים לשימור תומכת בטענה זו.
- אלמנטים אלו מצביעים על כך שאין התכנית פוגעת במקרקעי התובעת, כי אם משביחה אותם.
- **בחירת התובעת** לשפץ המבנה (בתנאי שימור) באופן מקיף ו-וולונטרי **טרם** כניסת תכנית השימור **לתוקפה** (1986-1991) וכן פתיחה בהליך נוסף, שמטרתו להביא לשיפוץ נוסף בתנאי שימור במבנה בשנת 2009, בסיוע עיריית תל-אביב, מלמדים יותר מכל כי התובעת סבורה כי התכנית מיטיבה עמה ועם צרכיה.

ג. התביעה מתייחסת לתוספת זכויות בניה מכח תכניות שונות כאילו היו הן "זכות קנויה"

- שומת התובעת אינה מבחינה בין זכויות תקפות החלות על המקרקעין ובין זכויות אשר תאשרנה כפונקציה של שיקול דעתה של הועדה המקומית. פגם זה מוביל להגדלה משמעותית של מנין השטחים ב"מצב הקיים" כדלקמן:

תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (אפריל 2005)

- תמ"א 38 (להלן: "התמ"א") הינה תכנית מעודדת, וולונטרית, הקובעת מסגרת המאפשרת מתן היתרי בניה לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. **אישור זכויות בניה על-פי התמ"א נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון ואינו בגדר זכות מוקנית**, כדלקמן:
 - סעיף 19.1 לתמ"א קובע כי לא תותר תוספת בניה עפ"י האמור בתמ"א במבנים לשימור, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור, או עם התנאים שנקבעו לשימור עפ"י סעיף 78 לחוק;
 - סעיף 22 מדגיש מפורשות כי הוראות התמ"א אינן שוללות סמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר הכרוך בתוספות בניה, אם שיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים מצדיקים סירוב.
- דומה כי הפעלת סמכות הועדה המקומית לסרב ליתן היתר בניה ככל שהמדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות (על כל המשתמע מכך) הינה ראויה וסבירה לצורך שימור צביון הבניה ובהתאם להוראות תכנית השימור.
- זכויות אלו, אשר אישורן הינו בגדר "אפשרי", ייתכן ולא היו מאושרות אף לולא באה תכנית השימור אל אוויר העולם. באופן זה, זכויות אשר לא הותרו בהיתר ואין כל וודאות לאישורן, אין להביאן במנין חישוב השטחים המותרים לבניה "במצב קודם" כאילו היו הם זכות קנויה לתובעת.
- זאת ועוד: במבנה נשוא התביעה נוצלו כלל זכויות הבניה, כך שאין בעליו יכולים לבקש היתר לבניה נוספת אשר תדרוש מהם חיזוק המבנה מכח התמ"א.

תכנית "מ" (י.פ. 2829 מיום 24.06.1982)

- תכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו (שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן), קובעת שני אופנים חלופיים להענקת זכויות.
- מכח הנספח לתכנית "מ", בסמכות הועדה המקומית לאשר בניה בשיעור כולל של עד 180% משטח מגרש. זכויות אלו ניתנות להקניה רק ככל שהמדובר במבנה הבנוי על עמודים וזאת כפי שעולה מלשונו של הנספח המפרט מהו מספר הקומות המירבי המותר לבניה מעל לקומת עמודים.
- זאת ועוד: משלא נטען, וממילא לא הוכח, כי השימוש הטוב והיעיל בקרקע הינו קרקע פנויה לבניה, ברי כי לא ניתן לחשב זכויות בניה של 180% המתאפשרות מכח תכנית "מ" במגרש ריק (ובו בלבד).
- לענין היחס שבין תכנית "מ" ובין תמ"א 38 יש להאיר: המדובר בשתי תכניות שתכליתן מנוגדת, האחת מתייחסת לזכויות להקמת מבנה חדש (היינו לאחר הריסת המבנה הקיים) והאחרת לזכויות הניתנות לצורך חיזוק המבנה הקיים. על-כן, ברי כי המצב אותו מתארת חוות הדעת מטעם הבעלים, הכוללת זכויות מכח תכנית "מ" ותמ"א 38 יחדיו, הינו מצב בלתי הגיוני ובלתי אפשרי.

תכנית "ע1" (י.פ. 5167 מיום 18.03.2003)

- חוות הדעת מפנה לתכנית "ע1", אשר תוקנה בשנת 2003 וכעת זכויות מכוחה מוקנות לאור תכנית "ע1" ולא בכדי: **תכנית "ע1" כלל לא חלה על המבנה נשוא התביעה ואין כל אפשרות להעניק זכויות מכוחה ככל שנוגעים הדברים למבנה דן**. זאת, היות וסעיף 3 לתכנית ע1 מחריג מפורשות "בניינים לשימור" (הגדרה הכוללת אף בניינים שהוכרזו לשימור בהתאם לפרסום לפי ס' 77-78 כמבנה דן, ראה סעיף 8(2)). היות והמבנה נשוא התביעה הוכרז כמבנה לשימור בהתאם לסעיף 77 בתוכנית 2650 (י.פ. 4073 עמוד 695, 7/1/1993), הוצא הוא מגדרה של תכנית ע1 באופן שאינו משתמע לשתי פנים.
- גם לענין זה יש לציין כי מתן הזכויות הנוספות הינו בשיקול דעת הועדה המקומית ואין המדובר בזכות מוקנית של התובעת, אשר יכולה היא לתבוע מכוחה, ובהיות תכנית ע1 תכנית משביחה, כלל לא ניתן לתבוע פיצויים מכוחה (שהרי סירוב ליתן זכויות בניה נוספות מכח התכנית אינו מוביל להרעה במצבה של התובעת אלא לכל היותר לאי-השבחתו). נוכח חשיבות תכנית השימור, מדיניות לפיה לא תינתנה הקלות/תוספת זכויות בניה כדבר שבשגרה, הינה מדיניות סבירה וראויה.

ד. אין לפצות לפי החוק בגין שימוש בנכס שאינו כדין

- בשומת התובעת נקודת המוצא כי השימוש בנכס "במצב הקודם" (למשרדים) – הינו שימוש חוקי וכדין, ולא היא.
- שמאי התובעת לא מפרט בשומתו (סעיף 10) את תחשיב השווי שערך, אך לא מצאנו בשומה התייחסות לעובדה כי ייעוד המקרקעין הינו למגורים, ואילו השימוש שנעשה בנכס למשרדים הינו שימוש חורג, אשר לא נמצא לו היתר.
- הלכה היא כי "מעוולה לא תצמח עילה", וכי מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. המסקנה היא כי סעיף 197 לחוק, בקובעו כי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית מזכה בפיצויים את "בעל הזכות" במקרקעין, משמע פיצוי בגין זכות שנרכשה כדין ואינה נוגדת דין.
- יוצא איפוא כי שימוש חורג ללא היתר אינו "בר פיצוי" בגדרו של סעיף 197 לחוק.

ה. שיפוץ בתנאי שימור אין משמעו עלויות בניה "עודפות"

- עלותו של שיפוץ בתנאי שימור אינה גבוהה בהשוואה לשיפוץ יסודי ואיכותי, הכולל התייחסות לכלל מרכיבי המבנה, אשר סביר כי היה מתבצע במבנה נוכח שוויו. השוואת עלויות (וכן קביעת המועצה הארצית בענין) מלמדת כי אכן לא קיימים פערים ניכרים בין השניים.
- ככל שאומנם קיים הפרש או פער בין שיפוץ בתנאי שימור לבין שיפוץ יסודי ואיכותי, הרי שהוא מגולם בתמריצי התכנית, כמו גם בהיתרי הבניה אשר ניתנו ושעוד יינתנו מכוחה.

סיכום:

- אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל ובהתאם לחוות הדעת המשפטית והשמאית יש לדחות התביעה על הסף.
- לחילופין, וככל שיקבע כי נגרמה למבנה נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
- לחילופי חילופין, ככל שיקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (המתקיימות בענייננו) יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלת הזכויות בנכס.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי עו"ד רועי בר וחוות דעת שמאית הועדה גב' נעמי קפלנר ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0022-09ב' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית לוזון-שגב הציגה את התביעה לפיצויים ואת מסקנות שמאי הועדה בפני הועדה.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חוו"ד היועץ המשפטי עו"ד רועי בר וחוו"ד שמאית הועדה גב' נעמי קפלנר ולדחות את התביעות לפיצויים מהטיעונים המפורטים לעיל.

שמואל גפן לא השתתף בהחלטה הנ"ל.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, יעל דיין ושלמה זעפראני

התוכן	מס' החלטה
- איחוד חלקות גוש 6628 חלקות 376 ו-377 רח' קוממיות 6-8 בשכ' אפקה דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	14/10/2009 - 0022-09'ב' 3

מטרת הדיון: דיון לאחר פרסום לבקשה לאיחוד חלקות, בשכ' אפקה .

מסמכי רקע: תכנית ומצגת .

כתובת: רח' קוממיות 6-8 בשכ' אפקה.

גוש/ חלקה: 6628 חלקות 376 ו-377.

שטח הקרקע: 1.017 ד'

בעלי הקרקע / חלקות: מירוביץ רם.

תוכן הבקשה: איחוד 2 חלקות מגורים למגרש בניה אחד.

מצב סטטוטורי :

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות בתב"ע 285 ותב"ע 413 ומוגדרות כאזור מגורים א' 2, לפיהן על כל חלקה ניתן לבנות בניין בגובה שתי קומות, שיעור הבניה לא יעלה על 32.5% שטחים עיקריים משטח המגרש, ושטח תכסית של 20%. צפיפות מותרת: יחידת דיור אחת לחלקה. כמו כן ניתן לבנות על הגג בהתאם להוראות תכנית מתאר "ג1" ומרתפים לפי תכנית מתאר "ע1".

הבינוי מוצע: הקמת בית מגורים בן קומה אחת וקומה שניה חלקית עם גג שטוח. פיתוח החצר כולל בריכת שחיה ממוקמת במרחב האחורי של המגרש מחוץ לקו בניין אחורי שהוא 7 מ'. תכנון המבנה תואם את אופי הסביבה.

פרסום הסדר הקרקע:

נעשו פירסומים בעתונות מתאריך 14.05.09 עיתון הארץ והצופה, ובתאריך 15.05.09 בעיתון העיר. ההודעה האחרונה לזכאים נמסרה ב24/05/09 ולא הוגשו התנגדויות.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.509	חלקה 376	-----
0.508	חלקה 377	-----
1.017		1

טבלת זכויות בניה לפי תב"ע ומוצע

סה"כ מצב מוצע (המגרש המאוחד)	חלקה 377	חלקה 376	
1.017 ד'	509 מ"ר	508 מ"ר	שטח החלקה/מגרש
29.04%	32.5%	32.5%	שטח עיקרי ע"פ

תב"ע	165.10 מ"ר	165.42 מ"ר	
זכויות בניה לק.ק+ק.א	20% ק.ק + 12.5% ק.א	20% ק.ק + 12.5% ק.א	29.04% (+22%) (7.04)
	101.6 מ"ר+63.5	101.8 מ"ר + 63.62	295.66 מ"ר
שטח שירות	45.5 מ"ר (33+12.5)	45.5 מ"ר	
שטח מרתף	400 מ"ר	400 מ"ר	155 מ"ר
גובה (קומות)	2	2	2
מספר יח"ד	1	1	1
תכסית	20%	20%	22%
מקומות חניה	2	2	2

מצב מוצע: בית מגורים אחד בן קומה וחצי ובריכה במרווח האחורי (מחוץ לקו בניין).

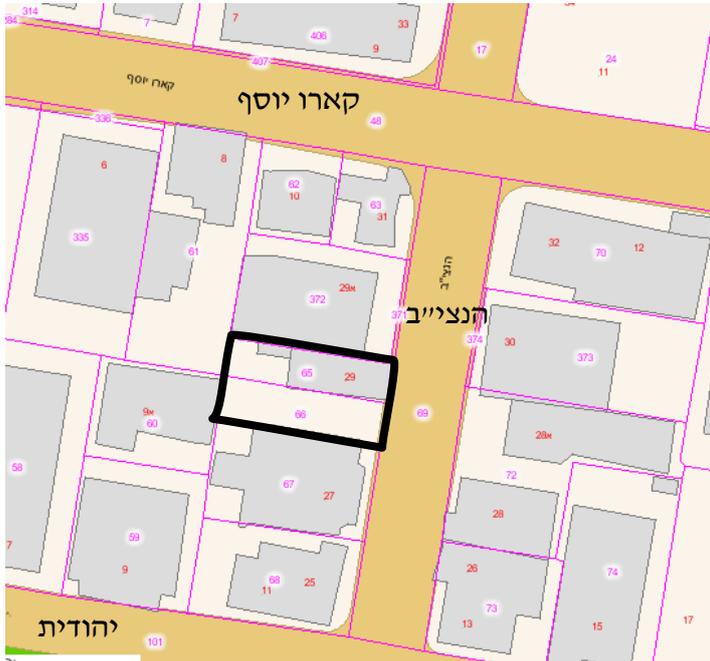
ח"ד צוות תכנון צפון: ע"י אדר' קלריס אורן
ממליצה לאשר את איחוד החלקות המבוקש:

- הבינוי המבוקש למגרש המאוחד תואם את אופי הבניה באזור.
- לא התקבלו התנגדויות בתקופת הפירסומים.
- טבלת השטחים מראה על ניצול זכויות פחותות מהמותר, לפי כך, אם יהיו שינויים בטבלה בבקשה להיתר אך יהיו במסגרת האחוזים המותרים, הנ"ל לא יהווה שינוי מהותי לדיווח הזה.

בישיבתה מספר 0022-09ב' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 376 ו- 377 בגוש 6628 רח' קוממיות 6-8 ת"א למגרש בניה אחד.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, יעל דיין ושלמה זעפראני.



בעלי הקרקע / חלקות: דוידוביץ דורי, ברזלאי יעל, ברזלאי דוד, ברזלאי איל, קסל אלון, לבנון רותם.

עורך הבקשה: אדרי' גדעון שרף.

מצב קיים: בחלקה 65 מבנה חד-קומתי צמוד קרקע, חלקה 66 ריקה.

תוכן הבקשה:

איחוד שתי החלקות לטובת הקמת מבנה חדש בן 4 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ובו 7 יח"ד, בקו בניין 0 עם המגרש הסמוך. המבנה המוצג כולל בקשה להקלות שונות כגון תוספת קומה, הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי ב-40% והקלה ב-6% בניה. מספר יחידות הדיור הינו שלא ע"פ הממוצע של 53 מ"ר היות וכולל את שטחי חדרי היציאה לגג. הבקשה כוללת 6 מקומות חניה במכפילי חניה ומקום חניה אחד רגיל על קרקעי. שניים ממכפילי החניה הינם על גבול מגרש.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
117	65	
142	66	

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 66	מצב קיים חלקה 65	שטח החלקה/מגרש במ"ר	
253 (כולל הפקעה של 6 מ"ר)	142	117		
120	120	120	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
303.6	170.4	140.4	מ"ר	
40	40	40	אחוזים	זכויות בניה לקומה
101.2	56.8	46.8	מ"ר	
151.8	85.2	70.2	מ"ר	שטח שירות
202.4	113.6	93.6	מ"ר	שטח מרתף
4 מעל קומת עמודים	3 מעל קומת עמודים	3 מעל קומת עמודים	קומות	גובה
7	3	3		מספר יח"ד
202.4=80% מ"ר	113.6=80% מ"ר	93.6=80% מ"ר		תכסית
בהתאם להנחיות הועדה	בהתאם להנחיות הועדה	בהתאם להנחיות הועדה		צפיפות
7	3	3		מקומות חניה

ח"ד הצוות:

לאיחוד החלקות הוגשו 3 התנגדויות: עיי' גבי מרים פינקלשטיין – הגבי' מתנגדת לאיחוד החלקות היות והבניה המוצעת תביא להורדת שכר הדירה אותו היא מקבלת מדירתה שבמגרש סמוך (מאחור).

ע"י משפחת בלזברג, בעלי דירה בשד' יהודית 9א – איחוד החלקות והבניה הגבוהה יחסמו את האור, האוויר והנוף לרחוב הנצי"ב לדירתם שבקומת הקרקע ובכך יוריד את ערך דירתם.
ע"י מר קאשין רוני, בעל דירה בשד' יהודית 9א – איחוד החלקות יחסום את האור והאוויר לדירתו שבמבנה החסום ע"י שד' יהודית 9א ובכך יוריד את ערך דירתו.

מענה להתנגדויות:

מדובר בשתי חלקות צרות (ברוחב של כ- 6 מ' כל חלקה). בחלקה הצפונית לחלקות אלה בנוי מבנה משרדים בקיר בניין משותף כך שחלקה 65 מחויבת ממילא להיצמד אליו. לאור זאת ללא איחוד החלקות לא ניתן יהיה לממש בניה בחלקה 66.

כמו כן, ממילא כל בניה ע"פ התכנית התקפה בחלקות אלה תשפיע על המתנגדים. לפיכך, המלצת הצוות הינה לאשר את איחוד החלקות אולם שלא להתיר חניה עילית בתחום המגרש אלא להתיר חניה תת קרקעית בלבד ובקומת הקרקע בשטחים המשותפים הפתוחים גינון ופיתוח שטח גם בחלק האחורי של המגרש. חישוב צפיפות במגרש תעשה ע"פ מדיניות הוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0022-009'ב מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' שרון שפר ואדר' גדעון שרף הציגו את הבקשה. המתנגד קאשין רוני הציג את עיקרי ההתנגדות שהיא חסימת אור, אויר נוף, פגיעה בפרטיות וירידת ערך הדירות.

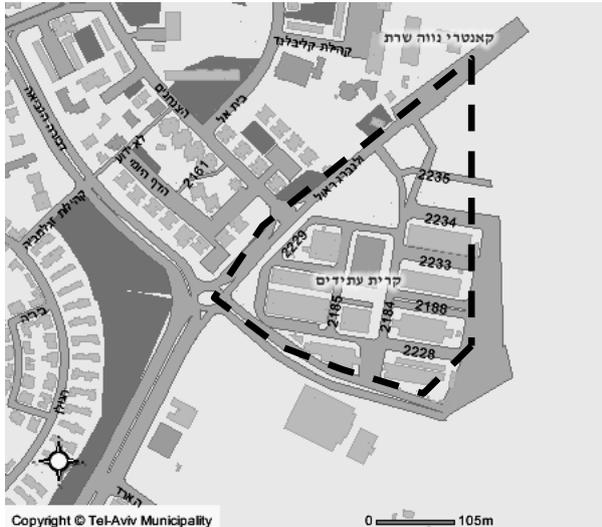
אדר' גדעון שרף ושרון שפר ענו להתנגדויות: כל בניה עפ"י התכנית התקפה בחלקות אלה תשפיע על המתנגדים, החלקה הצפונית מחויבת להיבנות בקיר משותף עם המגרש הסמוך, ללא איחוד החלקות לא ניתן לממש בניה בחלקה הדרומית לכן אין מניעה לאשר את האיחוד המבוקש ע"פ המבוקש בחוות דעת הצוות.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 65, 66 בגוש 7109 רחוב הנצי"ב 29 למגרש בניה אחד בתנאים הבאים:

1. לא לאשר חניה עילית בתחום המגרש אלא רק חניה תת קרקעית.
2. גינון ופיתוח שטח גם בחלק האחורי של המגרש וגם בחלק הקדמי.
3. חישוב הצפיפות במגרש יעשה ע"פ מדיניות הוועדה המקומית.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני ויעל דיין.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
 הועדה המחוזית

מיקום:

מתחם קרית עתידים, מזרחית לנווה שרת. מתוחם ע"י הרחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה ושטחים חקלאיים.

כתובת:

ולנברג ראול

דבורה הנביאה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338				10,42,46,48,50,56,69,71,73

שטח התכנית: 102.20 דונם

מתכנן: ציפרוט יהושע-אדרי

יזם: " עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ "

בעלות: עיריית ת"א-יפו, ממ"י, "עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ "

מצב השטח בפועל:

בנוי ברובו (נותרו 2 מגרשים פנויים), מגדל המשרדים נמצא בשלבי בניה מתקדמים.

מדיניות קיימת:

לעדכן ולהרחיב את השימושים המותרים בקרית עתידים, ברוח הזמן והמקום, מבלי לשנות את אופי הקריה או לפגוע ביחודיותה בסביבת ההי-טק.

מצב תכנוני קיים:

- בשנת 1997 אושרה תב"ע 2658 – "הוספת זכויות בקרית עתידים" - אשר קבעה תוספת זכויות בניה לקריה בשטח של עד 172,500 מ"ר (שטחים עיקריים). הבניה הנוספת תוכננה מעל בנינים קיימים ובתחום המגרשים הפנויים הנותרים.
- בשנת 2005 אושרה תב"ע 2658 - "שינוי תכנית בינוי לקרית עתידים" – שמטרתה היתה לשפר את תפקוד הקריה הקיימת לצרכי תעשיות עתירות מדע, בין היתר, ע"י:
 - הגבהת המבנים בחלק הצפוני של הקריה במגרשים 8,9,11 עד ל- 35,25,17 קומות בהתאמה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - הגדלת חלקם, עד 5000 מ"ר, של השטחים העיקריים המיועדים לשירותי מסחר, שירותים אישיים ושירותים לתעשיות בקריה, מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבניה.
 - הרחבת השימושים המותרים בקריה לשימוש למרכז רפואי אישפוזי.
 - הגדלת היקף שטחי השירות מתחת לקרקע ל- 146,000 מ"ר בקריה, וקביעת 65,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לשצ"פ המזרחי ולדרך השירות המזרחית.
- עפ"י התכניות המאושרות, נקבע אזור זה ביעוד של "תעשייה ומלאכה עתירת מדע", השימושים המותרים כיום הם:
 - תעשייה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהן כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, שרותים נלווים לשרות התעשייה וכיתות לימוד, שירותי אספקה מרכזיים לקריה, מסחר נלווה לקריה, כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות ובתי אוכל והעתקת מרכז אישפוזי רפואי פעיל.

מצב תכנוני מוצע :

חברת "עתידיים" מבקשת להרחיב את השימושים בקריה ברוח הזמן והמקום תוך שמירה על היתרון היחסי וההתמחות הקיימים כיום במתחם. השימושים המבוקשים מעבר לני"ל, הם :

- א. משרדים
- ב. מלונאות עסקית
- ג. חדרים לכינוסים
- ד. רווחת המשתמשים במקום

יש לציין כי הרחבת השימושים הינה במסגרת השטחים המאושרים ואין בה כדי להוסיף זכויות על המאושר כיום.

כמו כן, יצויין כי הנושא הוצג לנציגי התושבים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

ממליץ לאשר את הפקדת התכנית להרחבת השימושים למתחם קרית עתידיים ל-

- א. משרדים
- ב. מלונאות עסקית
- ג. חדרים לכינוסים
- ד. רווחת המשתמשים במקום

מעבר למאושר בתכנית הראשית 2658 על שינוייה, במסגרת הזכויות המאושרות, בכפוף להוספת התנאי הבא בהוראות התכנית :

"תמהיל השימושים יקבע ע"י הועדה המקומית, בעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לצרכים פרוגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר".

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 0023-08ב' מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית להרחבת השימושים למתחם קרית עתידיים ל-

- א. משרדים.
- ב. מלונאות עסקית
- ג. חדרים לכינוסים
- ד. רווחת המשתמשים במקום

מעבר למאושר בתכנית הראשית 2658 על שינוייה, במסגרת הזכויות המאושרות, בכפוף להוספת התנאי בהוראות התכנית: "תמהיל השימושים יקבע ע"י הועדה המקומית, בעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לצרכים פרוגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר".

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, יעל דיין, דוד עזרא, מיכאל אטיאס ורון לוינטל.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 748 מיום 16/02/2009 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5973 בעמוד 4683 בתאריך 06/07/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

25/06/2009	הארץ
25/06/2009	הצופה
26/06/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מרח' הדרך היומי 5 ת"א – כולל תצהיר ובשם ועדי הבתים מרח' הדרך היומי 3,7 ורח' הצנחנים 21,23	זיגמונט זלמן פישר	1
מרח' הדרך היומי 9 ת"א	יהודה הנדלס	2
מרח' הדרך היומי 6/37 ת"א	גולדה ויהודה ויצמן	3
מרח' הצנחנים 28 ת"א	ישראל מרדכי גלקופף	4
מרח' הדרך היומי 4 ת"א	נפתלי פיגנבוים	5
מרח' הדרך היומי 6 ת"א	א.אשכנזי, עו"ד	6

להלן עיקרי הטענות:

1. התנגדות מר פישר - דרישה לכך ש:

- א. תהיה הידברות רצופה עם התושבים בין חב' עתידים לתושבי שכונת נווה שרת, לרבות דרישה לבניית המגדל הנוכחי עד לגובה של 35 קומות ולא 40 כפי שמופיע בשלטים.
- ב. לקבוע כבר בשלב זה את פרטי תמהיל השימושים בשיתוף עם התושבים מאחר ולא מדובר בחברה פרטית אלא בחברה בבעלות של 50% ע"י עיריית ת"א, דהיינו בעלות של התושבים. הרחבת הפעילות לימי שישי, שבת וחגי ישראל ישנה את האופי הנוכחי והשקט של קרית עתידים.
- ג. להבטיח כי שטחי המסחר יהיו אך ורק למה שקשור לפעילות תעשיות עתירות ידע.
- ד. להבטיח כי שטחי המסחר יהיו סגורים בשבתות ומועדי ישראל.
- ה. להבטיח תכנון תוואי גישה להולכי רגל ולרוכבי אופניים לפני התכנון ולא לאחוריו.
- ו. להבטיח את אי הרחבת רח' ראול ולנברג.
- ז. להבטיח הקמת קירות אקוסטיים למניעת רעש.
- ח. להבטיח כבישי גישה מזרחיים לקרית עתידים לא דרך החלק הצפוני של רח' ולנברג.
- ט. להבטיח שיפור מיקום כיכר עתידים למניעת תאונות (ולא כפי שקיים כיום).
- י. תכנון תוואי הגישה יעשה קודם לכל החלטה נוספת ובאופן שלא ישתנה המצב הנוכחי ברח' ראול ולנברג צפונה מכיכר עתידים ובאופן שלא יגדיל את נפח תנועת הרכבים לקרית עתידים דרך קטע רח' זה ושלא יהפך לכביש גישה לכביש 5 ו/או לכביש 4.
- יא. הציפוי החיצוני של המגדל במגרש 8 לא יחזיר אור שמש כלפי שכונת המגורים.
- יב. רק לאחר סיום הבניה של המגדל במגרש 8 (שנמצא בבניה) ולאחר שיקבעו תוואי גישה סבירים ולאחר איכלוסו ולאחר בדיקת נפחי התנועה ובדיקות זיהום אוויר ורעש ונפחי תנועה – רק אז יגשו לשלבים הבאים. וכל שיפור שיצטרך להעשות כגון מנקי אוויר וקירות אקוסטיים – יעשו ע"י עתידים ועל חשבונם.
- יג. תוגבל עצמת צלילים מכל פעילות בידורית שהיא.

2. התנגדות מר הנדלס –

- א. הרחבת השימושים תפגע פגיעה נוספת באיכות החיים.
- ב. הפיכת המקום לאזור תעסוקה מייצרת סמיכות חסרת תקדים בין מגורים ותעסוקה.
- ג. המושג "שירותים לרווחת המשתמשים במקום" – מושג תמים המסתיר את המפגעים הצפויים מפעילות של פאבים שיפעלו עד השעות הקטנות של הלילה.

3. התנגדות מר וגבי ויצמן –

- א. היעדר תשתית מספקת, בעיקר תחבורתית – כבר כיום יש עומסי תחבורה כבדים. ביצוע התכנית תגדיל את הפקקים ויש לתת את הדעת על פתיחת ציר ישיר מכביש מס' 4.
- ב. הפיכת אזור תעסוקה ומשרדים לאזור בילוי ומסעדות – הפעילות סביב כל ימות השבוע תגביל את בטחונם ובטיחותם של ילדינו מאחר והאזור יהיה עתיר תנועה ויהפוך ל"שדה קרב". מעבר לכך ישנה השפעה שלילית של אזורי בילוי על מקומות המשחק של ילדינו.
- ג. הפיכת אזור שפעילותו בשעות ובימי העבודה – לאזור שיפעל סביב השעון והשנה – כנ"ל.
- מבקשים לדחות את התכנית המוצעת או לחילופין לאשר אותה עם הגבלת פעילותה למשרדים וחברות בלבד ללא בילוי ומסחר, מועדונים ומזללות ולא לאפשר פעילות בלילות ו/או בסופי שבוע ובחגים. כמו כן, ככל שתאושר – להתנות את ביצועה רק לאחר מציאת פתרונות תחבורה מניחים את הדעת.

4. התנגדות מר גלקופף –

- א. התכנית פוגעת בשקט ששרר במקום עד היום.
- ב. מתגדים לפתיחת מסעדות ובתי קפה שימשכו קהל רב מבחוץ ויהיו פעילים עד לשעות הקטנות של הלילה.
- ג. ריבוי הבאים בשעריה של קרית עתידים יוביל לעומס רב של כלי רכב.

5. התנגדות מר פיגנבוים –

- א. בניית המגדל המתבצעת כיום מדגישה וממחישה את הקירבה הרבה לבתינו.
- ב. הרחבת השימושים יפרו את השקט שהיה מקובל עד כה ותהפוף את המקום לאזור בילוי של ממש.
- ג. באזור התעסוקה הסמוך לשכונת רמת החיל הגבילה העיריה את הגובה ל-15 קומות ואילו מול שכונתנו אין הגבלה וזאת למרות שאנו יותר קרובים.
- ד. הרחבת השימושים תטשטש את ההבדלה בין המגורים והתעסוקה.

6. התנגדות עו"ד אשכנזי –

- א. אין התנגדות לקידמה והתפתחות אולם בצורה מבוקרת.
- ב. המגדל שאושר ונבנה כיום מהווה מטרד לשכונה.
- ג. מבקש מחברי הועדה לאזן בין האינטרסים השונים ולהותיר את המקום כאזור תעסוקה ולא כאזור בילוי – מתנגד להקמת מלונאות ועסקים, שימוש מסחרי או אזור בילוי.
- ד. בדיעבד, מבקש לדאוג שהשינויים הנדונים יהיו רק במבנים הרחוקים דהיינו חלקות 1,3,5,7, ושיקבעו סייגים של ממש כדי שהאזור לא יהפך לאזור בילוי.

מענה להתנגדויות

כללי –

1. אופיה של קרית עתידים

- א. תכנית 2658ד' מהווה מעין "תכנית המשך" לכל התכניות המאושרות החלות על שטח קרית עתידים וכן לפעילות הקיימת בקריה מזה כשלושים וחמש שנים, וככזו אינה באה לשנות את אופי המקום או להחיל בו שינוי משמעותי כי אם "מעדכנת ומרחיבה את השימושים והתכליות המותרים בקרית עתידים ברוח הזמן והמקום, תוך שמירה על היתרון היחסי וההתמחות הקיימים... הרחבת השימושים תואמת את אופי המקום ומיתוגו כאזור לתעשייה עתירת מדע, כפי שנצבר לאורך השנים" – כפי שצוין בדברי ההסבר לתכנית. זאת ועוד, בסעיף 2.1 להוראות התכנית המופקדת - "מטרת התכנית"- נאמר במפורש כי הרחבת השימושים תלויה בתנאי גורף בכך שהכל "תוך שמירה על אופיו הכללי של המתחם".

- ב. קרית עתידיים הוכיחה את עצמה, ברבות הימים, למן הקמתה כחוד החנית לאזור תעשייה עתירת ידע ועד לימים אלו, כקריה ייחודית ולא כאזור תעסוקה טיפוסי. עם זאת, התמורות שחלו בענף ההי-טק מחייבות את הקריה לצעוד ברוח הזמן ולספק למשתמשים, קרי החברות השונות, את כל האמצעים, השירותים הנלווים והשימושים המשלימים לרווחתם.
- ג. חלק מהותי מיכולתה של הקריה לשמר את מעמדה ויתרונה היחסי נעוץ בעובדת היותה מתקדמת ומתעדכנת גם בשירותים הנלווים לרווחת המשתמשים במקום.
2. נפח הפעילות והרחבת השימושים
- א. זכויות הבניה בקריה נקבעו ועוגנו בתכנית 2658ב', מאושרת משנת 2005, כמו גם הסדרי התנועה ומערך הדרכים. התכנית דן, אינה כוללת הוראות בדבר זכויות בניה, לרבות עבור שימושים מסחריים, או הסדרי תנועה והיא כפופה לתכנית הראשית.
- ב. לאור האמור לעיל, נפח הפעילות אינו משתנה בעקבות הוראות התכנית הנדונה.
- ג. באזור התעסוקה הממוקם מדרום (רמת החיל) חלה תכנית 1043א' המאפשרת מגוון שימושים כגון מסחר סיטונאי, שירותי רכב, אולמות בידור ושמחה, פאבים וכדו'. התכנית דן אינה מבקשת להחיל תכנית זו במתחם עתידיים.
3. רווחת המשתמשים במקום
- א. המונח שהוגדר בתכנית דן כ"רווחת המשתמשים במקום" – כשמו כן הוא, ונועד לשרת את העובדים בקרית עתידיים במתן שירותים נלווים ו/או משלימים לסביבת העבודה.
- ב. הוראה זו בתכנית, מטרתה אחת והיא למנוע סרבול במתן היתרים, המחייבים הליך של שימוש חורג, לכל שימוש שאינו מצויין בתכנית הראשית ומהותו הולמת ומשלימה את השימוש העיקרי (וראה להלן בסעיף 4.ג – מנגנון בקרה).
4. שטחי מסחר ושעות פעילות
- א. כאמור לעיל (ס' 2.א.), שטחי המסחר נקבעו ועוגנו (ואף הוגבלו) בתכנית הראשית ואין לכך התייחסות בתכנית דן.
- ב. חברת עתידיים הינה חברה ציבורית המשמשת כבעלים ויזם, לצורך העניין, ויותר מכך – החברה היא זו שאחראית על תפעולו ותחזוקתו של המתחם. עובדה זו מהווה ערובה לכך כי קיימת בקרה הן לגבי תמהיל השימושים והן לגבי שעות הפעילות.
- ג. יתרה מזו, התכנית קובעת מנגנון בקרה בכדי שתמהיל השימושים והאינטרס הציבורי לא ישונו כלאחר יד אלא רק לאחר בחינת הנושא ומצילאת האיזון הנכון מבחינה תכנונית, כלכלית וציבורית. מנגנון זה מצויין בסעיף 2.2.2 - "עיקרי התכנית" - מעצם היותו מרכיב אינטגרלי עליו מושתתת התכנית.
- ד. בכך קובעת התכנית כי "תמהיל השימושים יקבע ע"י הועדה המקומית, בעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לצרכים פרוגרמטיים שיבחנו ע"י מה"ע" (סעיף 1.2.4.א.2) ומפרטת בהמשך כי "הבחינה הפרוגרמטית, כאמור לעיל, תעשה בכל שטח התכנית כולל שימושים קיימים ומוצעים, בבניה קיימת ומוצעת, ותוגש לאישור מה"ע טרם אישורה בעודה המקומית" (סעיף 1.2.4.א.3).
5. מלונאות עסקית
- א. ההוראה בדבר מתן אפשרות לשימוש של מלונאות עסקית מהווה אף הוא שימוש משלים לתעשייה עתירת ידע וכפי שמקובל באזורי הי-טק בעולם.
- ב. שימוש זה, לא רק שאינו מוסיף לנפחי התנועה ומעמיס על מערכת הדרכים הסמוכה אלא אף מפחית אותם, מכיוון שמצופה שאורחי מלון עסקי קשורים לאזור התעסוקה עצמו ואינם מייצרים נסיעות ברכב.
6. זיקות הנאה ושבילים
- א. מערכת השבילים נועדה לחזק את הזיקה בין שכונת נווה שרת והשצ"פ המזרחי, אשר מהווה חלק מפארק ירקון מזרח.
- ב. השינויים הקלים נובעים, בין היתר, מדרישות הצוות ואדר' העיר – לאחר סיורים בשטח ולאור המדיניות העירונית בדבר מרחב ציבורי וכיו"ב.
- ג. תכנית הפיתוח מקודמת בימים אלו ותובא לאישור מה"ע.

התייחסות לטענות המועלות בהתנגדויות שהוגשו

- מענה להתנגדות מס' 1 – לקבל את ההתנגדות בחלקה
- מספר הקומות הקובע של הבנין, הנמצא בבניה, הוא מספר הקומות המאושר בתב"ע ובהיתר הבניה.
 - התכנית, לרבות התיקונים המוצעים להלן, אמורה למנוע מטרדים ואכן, כמצויין לעיל בסעיף 4.ג' ו-4.ד', קבעה מנגנון לצורך כך.
 - מטרת תכנית הפיתוח היא לשפר את המרחב הציבורי ולהנגישו לציבור כך שיווצר רצף בין שכונות המגורים לפארק הירקון.
 - אין הרחבה סטטוטורית של רח' ראול ולנברג. כיום הדרך הסלולה הינה חלק מתוך התואי המאושר להשלמה, בהתאם לשלבויות שנקבעה בתכנית הראשית.
 - מפגעים ורעש - מדובר בפעילות בתוך המבנים. בכל מקרה הוראות תכנית 2658 ב' מחייבות את אישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א לכל היתר בניה (סעיף 13.ב').
 - קיימת תכנית לשיפור כיכר עתידים. התכנית הועברה לאישור תאום הנדסי.

מענה להתנגדות מס' 2 – לקבל את ההתנגדות בחלקה

- ראה לעיל

מענה להתנגדות מס' 3 – לקבל את ההתנגדות בחלקה

- ראה לעיל

מענה להתנגדות מס' 4 – לקבל את ההתנגדות בחלקה

- ראה לעיל

מענה להתנגדות מס' 5 – לקבל את ההתנגדות בחלקה

- ראה לעיל

- מספר הקומות של הבנין הנבנה כיום אושר לאחר שמיעת התנגדויות ולאחר הפחתת מספר הקומות בעקבות הדיון בהתנגדויות

מענה להתנגדות מס' 6 – לקבל את ההתנגדות בחלקה

- ראה לעיל

- קיים מנגנון בקרה לתמהיל השימושים, כמוזכר לעיל.
- ראה חו"ד צוות להלן.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 06/08/08 (פרוטוקול 0023-08ב') ולהחלטת הועדה המחוזית מיום 16/02/09 (ישיבה מס' 748), לאשר את הרחבת השימושים למתחם קרית עתידים ל –

- ה. משרדים
- ו. מלונאות עסקית
- ז. חדרים לכינוסים
- ח. רווחת המשתמשים במקום

- ויחד עם זאת לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהוסיף בהוראות התכנית כי :
1. בהגדרת "שימושים לרווחת המשתמשים במקום" יצוין כי לא יותרו שימושים של אולמות שמחה ובידור, מועדוני לילה ופאבים.
 2. לא תותר כל פעילות של השימושים אשר יותרו כשימושים "לרווחת המשתמשים במקום" בשטחי החוף הגובלים בחזית לרח' ראול ולנברג.
 3. שעות הפעילות של השימושים אשר יותרו כשימושים "לרווחת המשתמשים במקום" יקבעו כחלק מבחינת הפרוגרמה ע"י מה"ע ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

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 0022-09ב' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' פרנסיין דוידי הודיעה בפני הועדה על הסרת התנגדויות ע"י המתנגדים בתנאי איסור שימושים של אולמות בידור, פאבים, מועדוני לילה וכד'.
מר אליעזר שמעוני ועדת שכי' רמת החי"ל – יש במקום פקקי תנועה עד צומת מורשה גם היום וצריך לפתור את זה.
עו"ד פרוכטמן – בשם חב' עתידים – תכ' זו מרחיבה רק במעט את שימושי הקרקע בסביבה, לכן אין מקום להוסיף על התב"ע המופקדת מגבלות של רשוי עסקים.
פאר ויסנר ביקש לרשום בתב"ע שניתן לעשות אירועים של חברות ההיי טק ביום ולא בלילה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהוסיף בהוראות התכנית תנאי שלא יותרו במקום שימושים של אולמות בידור, פאבים, מועדוני לילה וכד' למעט אירועי חברות היי טק בשעות היום בלבד.
לדחות את שאר הטענות המתנגדים ולתת תוקף לתכנית.

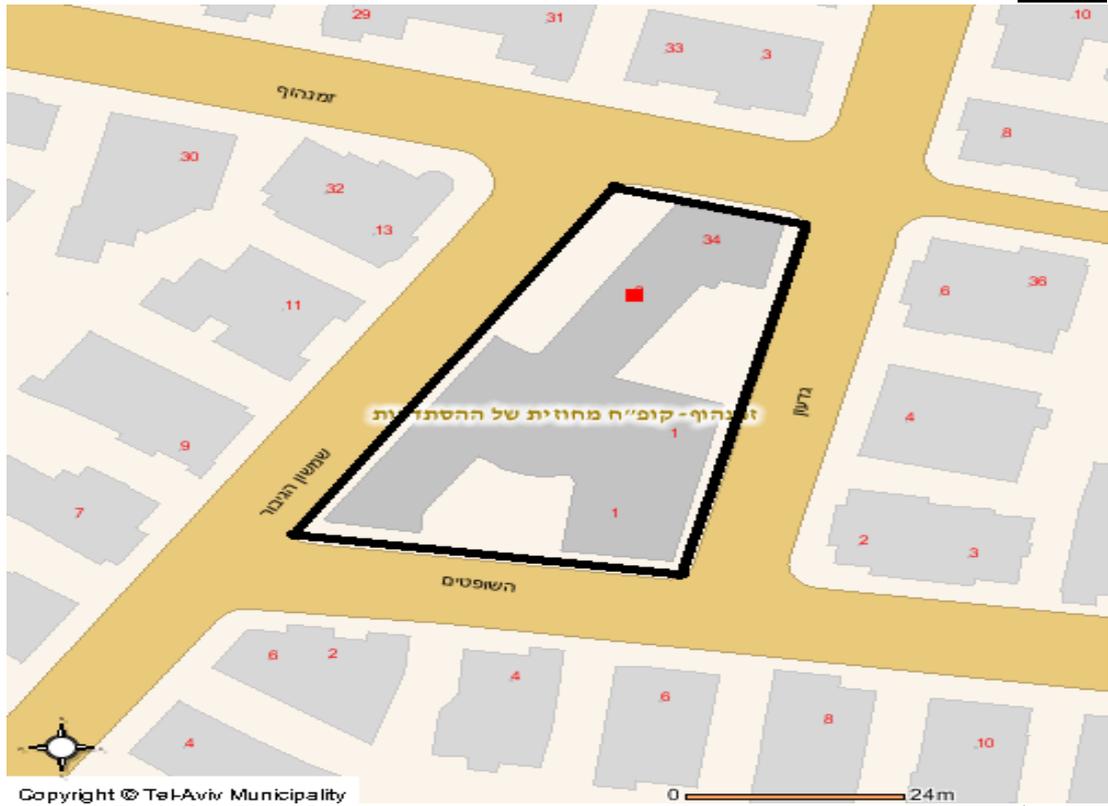
משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, שלמה זעפראני ויעל דייך.

תא/3654 - מתחם השופטים (זמנהוף) (3)
דיון נוסף - אחרי התנגדויות - דיווח של אלי אלוי - אגף הנכסים

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות
מסלול התב"ע: תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

מיקום: מצפון- רחוב זמנהוף, ממזרח- רחוב גדעון, מדרום- רח' השופטים, ממערב- רח' שמשון הגיבור.

כתובת: רח' השופטים 1



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6951		30	

שטח קרקע: 1.841 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ
אמנון בר אור אדריכלים בע"מ

יזם: בניני העיר הלבנה בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: בנין בן 4 קומות. הבנין ששימש עד לאחרונה כמרפאה של קופת חולים (שרותי בריאות כללית), נמכר ליזמים פרטיים. הבנין נכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית 2650 ב'.

מדיניות קיימת: המגרש ברחוב השופטים 1 נכלל באזור ההכרזה של אונסקו, כחלק מן המרקם ההיסטורי של תל אביב. עפ"י מדיניות העירונית יש לעודד תהליכי התחדשות במירקם העירוני הקיים תוך שימורו, לפתח אזורים לשימושי מגורים בעיר, ולפעול לשימור ושיקום של המבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים: על שטח התכנית חלות התכניות הבאות: 58, "מ", "ס", "ג", "ע" – תכניות מאושרות, ותכנית 2650 ב'. יעוד המגרש: בניני ציבור.

פרטי הליך האישור בועדה:

הנושא עלה לדיון בועדה המקומית בתאריך 26.10.2005 (פרוט' 24-2005 ב' החלטה מספר 9)
במסלול תכנית בסמכות הועדה המקומית בהסתמך על סעיף 62 א. (א) ס"ק 6 לחוק – תוך הגדרת תחום קו כחול רחב יותר שכלל מגרשי מגורים ומגרשים ציבוריים בסביבה. לאחר שיקול נוסף הוחלט לצמצם את גבול התכנית לגבולות החלקה הרלוונטית בלבד ולקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית לשינוי יעוד ממגרש לבניני ציבור ליעוד מגורים.

מטרות התכנית (בדיון מיום 26.10.2005):

שינוי היעוד במגרש מאזור למבני ציבור ליעוד מגורים תוך שימור הבנין הקיים עפ"י תיק התיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור.

התכנית תציע שילוב שטחים ל- 2 כיתות גן והצמדת שטחי חוף לגן הילדים או לחלופין מימון הקמת 2 כיתות גן ע"י היזמים.

החלטת הועדה בדיון מיום 26.10.2005 היתה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לקבל מסקנות וחוו"ד של מחלקת השימור מתיק התיעוד. ניתן לגזור מסקנות רלוונטיות לתיק התיעוד גם אם טרם הסתיימה הכנתו.
- ב. היזמים יפקידו התחייבות לביצוע השימור על חשבונם, עפ"י הנחיות מחלקת השימור.
- ג. אגף הנכסים יציג חוו"ד בנוגע להיסטוריה של הנכס, מעמד העירייה מבחינה ניכסית, ושאלת הבעלות הפרטית בקרקע.
- ד. השלמת תיק התיעוד ע"י היזמים, ע"מ לגבש הנחיות בענין הבינוי במגרש השופטים 1. מחלקת השימור/ מה"ע יציג דרישות והנחיות לגבי אופן תכנון שימושי המגורים והתאמות הבנין לשימושי המגורים. יש לקבל חוו"ד של מחלקת השימור לפתרון האדריכלי המבוקש, והנחיות בנושאים אלו, לכל המאוחר, לפני הפקדת התכנית.
- ה. יש להבטיח את שילוב השטחים המיועדים ל- 2 כיתות גן, לרבות שטחי החוף הצמודים לשימוש זה, לפני הפקדת התכנית, בהתחייבות של היזמים מול העירייה- בכפוף לאישור מה"ע ואגף הנכסים.
- ו. תנאי להיתר בניה במגרש השופטים 1 יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש ולרחובות הגובלים, עפ"י דרישות מה"ע.
- ז. יזמי התכנית יפקידו כתבי ערבות/ התחייבות לכיסוי תביעות שיוגשו בגין תכנית זאת, בכל תחום התכנית וגובליה, לרבות תביעות קנייניות ותביעות בגין ירידת ערך. כ"כ יפקידו היזמים התחייבות שלא לתבוע את העירייה בגין תכנית 2650ב'.
- ח. רשימת החלקות ושטחי הבניה הכלולים בתכנית תיבדק ע"י גורמי תכנון בעירייה, ע"מ לבחון את השטחים ואחוזי הבניה המבוקשים בטבלאות מצב קיים/ מצב מוצע ואת חישובי הזכויות המוצעים. יש להכין מסמכי התכנית על רקע מפת מדידה מוגשת ע"י מודד מוסמך ומעודכנת עפ"י תקנות המודדים.

יו"ר הועדה בנושא הנ"ל כיהן סגן ראש העירייה מר ארנון גלעדי.

הנושא עלה לדיון נוסף בועדה המקומית ביום 26.7.09 (פרוטוקול 18-2006 ב' החלטה מס' 11):

מצב תכנוני מוצע באותה ישיבה:

1. לשנות את מסלול אישור התכנית מסמכות ועדה מקומית לסמכות ועדה מחוזית ולצמצם את הקו הכחול של התכנית לגבולות חלקה 30 בגוש 6951.
2. לאמץ את החלטת הועדה המקומית מיום 26.10.2005 כמפורט למעט:

- א. שינוי סעיף ה' בהחלטה כדלקמן: יובטח שילוב 2 כיתות גן במבנה הקיים או לחלופין יתחייב היזם מול העירייה וללא תלות בתשלומי השבחה, לשאת בעלות שוות ערך לבניית 2 כיתות הגן בתחום מגרשו, במגרש אחר בבעלות העירייה כגון בניית כיתות גן במגרש ביי"ס דיזנגוף או ביי"ס גבריאל או בהשתתפות שיפוץ והסבת המבנה בשדרות בן ציון 12 לשרותים לגיל הרך.
- ב. לבטל בסעיף ו' את ההתייחסות לרחובות הגובלים בתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תחול על המגרש ברח' שופטים 1 בלבד. ג. לבטל את סעיף ח' - אינו רלוונטי לאור צימצום הקו הכחול של התכנית.
3. יחד עם המלצת התכנית להפקדה, מתבקשת הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להכניס לתכנית השימור (2650 ב') טרם אישורה הסופי הערה בדבר הכנת תכנית נקודתית אשר תחיל הוראות לשימור מבנה זה.
4. תותר תוספת שטחי בניה (כמפורט בטבלה להלן) לצורך בניה של קומה חמישית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג, תוספת מרפסות והסדרת שטחי הבנין לפי תקנות החוק בכפוף להנחיות ואישור מחלקת השימור.
5. תכנית ע 1 תחול בתחום המגרש. היזם מבקש להתיר בתכנית בניית יחידות דיור במרתף העליון כמוצע בתכנית השימור המופקדת.
6. היתר בניה או כל היתר אחר בבנין יותנה בהתחייבות היזם לשימור המבנה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
זכויות בניה שטחים מעל הקרקע:	על פי תכנית 58 – 180% למבני ציבור (כ-3313 מ"ר) שטח עיקרי. בנוי בפועל כ- 4300 מ"ר ברוטו כ- 230% (עיקרי ושרות)	עיקרי 4,400 מ"ר * שרות 670 מ"ר תותר בניה של קומה חמישית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג ותוספת מרפסות בכפוף להנחיות ואישור מחלקת השימור.
מרתף		בניה במרתף תהיה מתוקף הוראות תכנית ע1.
מקומות חניה	אין מקומות חניה במגרש	לפי התקן. פתרון החניה יגובש לאחר השלמת תיק התיעוד, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור ואגף התנועה.

* תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שרות.

זמן ביצוע: זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חו"ד מחלקת השימור:

ניתן לאשר הבקשה לשינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים. שימור המבנה יעשה עפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובכפוף לתיק התיעוד.

החלטת ועדה מיום 26.7.06:

1. לאשר הבקשה לשינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים. שימור המבנה יעשה עפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובכפוף לתיק התיעוד.

2. לשנות את מסלול אישור התכנית מסמכות ועדה מקומית לסמכות ועדה מחוזית ולצמצם את הקו הכחול של התכנית לגבולות חלקה 30 בגוש 6951.
3. לאמץ את החלטת הועדה המקומית מיום 26.10.2005 כמפורט למעט:
 - א. שינוי סעיף ה' בהחלטה כדלקמן: יובטח שילוב 2 כיתות גן במבנה הקיים או לחלופין יתחייב היזם מול העירייה וללא תלות בתשלומי השבחה, לשאת בעלות שוות ערך לבניית 2 כיתות הגן בתחום מגרשו, במגרש אחר בבעלות העירייה כגון בניית כיתות גן במגרש ב"ס דיזנגוף או ב"ס גבריאל או בהשתתפות שיפוץ והסבת המבנה בשדרות בן ציון 12 לשרותים לגיל הרך.
 - ב. לבטל בסעיף ו' את ההתייחסות לרחובות הגובלים בתכנית העיצוב האדריכלי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תחול על המגרש ברח' שופטים 1 בלבד.
 - ג. לבטל את סעיף ח' - אינו רלוונטי לאור צימצום הקו הכחול של התכנית.
4. תותר תוספת שטחי בניה (כמפורט בטבלה לעיל) לצורך בניה של קומה חמישית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג, תוספת מרפסות והסדרת שטחי הבנין לפי תקנות החוק בכפוף להנחיות ואישור מחלקת השימור.
5. תכנית ע 1 תחול בתחום המגרש. מומלץ לא לאשר יחידות דיור במרתף כבקשת היזם אלא הצמדת שטחי בניה לדירות בקומות הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1.
6. היתר בניה או כל היתר אחר בבנין יותנה בהתחייבות היזם לשימור המבנה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
7. בהתאם לחו"ד היוהמ"ש להשגות שהעלה ב"כ היזם עו"ד טוייסטר בדיון יבוצעו השינויים הבאים:
 - א. יוכנס לתכנית סעיף הקובע כי התכנית משנה את תכנית השימור (2650ב') בשטח עליו היא חלה והוראותיה גוברות בענין.
 - ב. לתקן את סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 26.10.2005 באופן שכתב הערב/ההתחייבות שיפקיד היזם לא יכלול התייחסות לתביעות קנייניות.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 748 מיום 16/02/2009 דנה בתכנית והחליטה:

- להפקיד את התכנית לבנין מגורים שחלקו שימור וחלקו בניה חדשה תואמת את הבנין המקורי וזאת לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:
1. זכויות בניה:
 - א. סך השטחים העיקריים יהיה 4,400 מ"ר. תותר תוספת של עד 10% נוספים לשחזור אלמנטים דקורטיביים.
 - ב. מספר יח"ד 51.
 - ג. הבנין יהיה בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית בנסיגה מקו בנין. במידה ובמגבלות קווי הבנין לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה ניתן להגדיל את תכנית הקומה החמישית ב-150 מ"ר וזאת בתנאי אישור מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.
 - ד. זכויות הבניה על פי התכנית יהיו סף עליון ומותנות במגבלות קווי הבנין, הגובה והוראות העיצוב והבינוי שנקבע בתכנית. זכויות שלא ניתן לנצל ניתן יהיה לנצל לעת הוצאת היתרי בניה במגבלות אלו יפקעו ויבוטלו.
 2. התכנית הפנויה במגרש (העל קרקעי ובתת הקרקע) תהיה בהיקף של 15% לפחות לצורך לחלול מי נגר ולנטיעת עצים.
 3. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ותמוקם במרתפי החניה.
 - א. יותרו שימושים נוספים במרתף עפ"י המפורט בתכנית בסעיף 4.1.1 וזאת בתנאי הקצאת מלוא החניה על פי התקן.
 - ב. יתווספו חניות לאורחים בסך 20% מתוך מספר יח"ד.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5965 בעמוד 4407 בתאריך 17/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר	22/05/2009
הארץ	21/05/2009
הצופה	21/05/2009

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דרויאנוב 5 ת"א	גל שבתאי עו"ד
רנ"ק 5 ת"א	זיו אלון
נתב"ג	רשות שדות התעופה
נתב"ג	רשות שדות התעופה

מס'	התנגדות	מענה	המלצה
1.	<p>גל שבתאי עו"ד - מטעם מר גיא לרנר (רכש בנאמנות את הבנין ברח' שמשון הגיבור מס' 9)</p> <p>1. שינוי היעוד מקופת חולים למגורים יגרום לעומס בלתי נסבל על המתקנים המצויין ברחובות אלה- בתנועה ובחניה. גם אם הבנין יספק מקומות חניה במגרש לדירות החדשות יידרשו מקומות חניה לאורחים ולנותני שרותים- דבר שיגרום להיעדר חניה באיזור שכבר היום עמוס ממילא.</p> <p>2. תוספת הקומות לבנין הקיים יגרום לחסימת אויר וחנק, מניעת אור שמש וכד' דבר אשר יגרום לירידה באיכות החיים וירידת ערך הנכס.</p> <p>3. מבנה קופ"ח הינו מבנה ציבורי בעל ערך היסטורי וסנטימנטלי רב, הנכון להשאירו כמבנה ציבורי הנותן שירותים לדיירים המתגוררים באיזור.</p>	<p>1. התכנית קובעת כי מקומות החניה ליח"ד החדשות יוסדרו במגרש בתת-הקרקע ובנוסף יוקצו 20% מקומות חניה נוספים לאורחים ממספר יח"ד הדיור שיתוכננו - מספר מקומות זה אמור לספק את צרכי הפרוייקט.</p> <p>למרות זאת ולאור מצוקת החניה באזור מוצע :</p> <p>1. להגדיל את החניה לאורחים בתחום המגרש מ- 20% ל- 40% ממספר יחידות הדיור בהיתר הבניה.</p> <p>2. לעת הוצאת היתרי הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת תקן חניה ל- 2 מקומות לכל דירה בהיתר הבניה.</p> <p>3. בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר ליזם בניית מקומות חניה נוספים לאמור לעיל במטרה להשכירן לדיירי הרחובות הגובלים בתכנית.</p> <p>2. לבנין אושרה תוספת קומה חלקית בלבד בתכנית של עד 50% משטח הגג עם אפשרות להגדיל עד 65%.</p> <p>סה"כ גובה הבנין הוא קומת קרקע+ 3 קומות + קומה חלקית. גובה זה מאפיין את גובה הבנינים בסביבה ואינו מהווה חריגה מהמותר בסביבה.</p> <p>3. מגרש קופ"ח זמנהוף נמכר ליזם פרטי ע"י קופת החולים וזאת לאחר שעוד בשנות ה- 30 למאה הקודמת בוצעו חילופי קרקע בינה לבין העיריה. בתמורה קיבלה העיריה מגרש חלופי בשטח 9.5 דונם על שפת הירקון לפיתוח פארק הירקון.</p> <p>יחד עם זאת דרשה הועדה המקומית להקצות מקום ל-2 כיתות גן או לחלופין לשאת בעלות שוות ערך לבניית 2 כיתות הגן בתחום מגרשו, במגרש אחר בבעלות העירייה כגון בניית כיתות גן במגרש בי"ס דיזנגוף או בי"ס גבריאלי או בהשתתפות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף 1 במענה מס' 1.</p>

	<p>שיפוץ והסבת המבנה בשדרות בן ציון 12 לשרותים לגיל הרך. לאחר בדיקה תכנונית עלה כי לא ניתן למקם בצורה מיטבית 2 כיתות גן בתחום המגרש (אין שטח המספיק לחצרות תקניות) ולכן נבחרה האופציה השניה של מימון. לצורך זה חתם היזם על התחייבות מול אגף נכסי העירייה.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף 1 במענה מס' 1.</p>	<p>1. ראה מענה כמפורט לעיל (סעי' 3). 2. מבנה קופ"ח זמנהוף תוכנן על ידי האדריכל יוחנן רטנר בסגנון בינלאומי-פונקציונאלי ונבנה בין השנים 1935 - 1952. המבנה נכלל ברשימת השימור עקב שני פרמטרים עיקריים: זהות האדריכל ומיקום המבנה בגבולות הכרזת אוניסקו. בפועל נבנה הבניין על פי תכנונו של רטנר רק באופן חלקי. אגפיו הראשונים של המבנה, אכן, נבנו בתכנונו. אולם, תכניתו השלמה שהציע בשנת 1947 לא נתקבלה, ובמקומה נבנו אגפים נוספים בתכנונה של המחלקה הטכנית של קופת החולים. הוראות תכנית "קופ"ח זמנהוף" נערכו בתיאום מלא עם מחלקת השימור. השיקולים אשר הנחו בעיצוב נספח הבינוי היו כיצד למצות את איכויות המבנה אשר נותרו קיימים, וכיצד להביא לידי ביטוי את תכנונו המקורי של האדריכל יוחנן רטנר. שכן, זהו הערך העיקרי בזכותו הוכרז הבניין כמבנה לשימור. על כן, נבחר להיצמד לתכניתו המקורית של האדריכל רטנר משנת 1947 אשר על פיה התבסס התכנון המוצע בתכנית זו. 3. קוי הבנין נשארים בתווי הבנין הקיים תוך התאמה לתכנית אדרי' רטנר כנאמר לעיל. 4. התכנית מתבססת על נפחי הבנין הקיים ומוסיפה לו קומה חלקית בלבד באופן המקובל בסביבה ובהתאמה לתכנית השימור (שמאפשרת תוספת קומה חלקית). 5. בניגוד לתכנית בארי נהרדעא מדובר במגרש הרבה יותר קטן עם בנין לשימור. כמו כן ראה מענה בס' 1 להתנגדות הראשונה.</p>	<p>2. זיו אלון (נמצא בהליכי רכישת חלקים בבנין ברח' שמשון הגיבור 9) 1. הפיכת ייעוד המגרש מציבורי לפרטי נעשה ללא התחשבות בצרכי הציבור. יש להתייחס לצרכי הציבור באיזור. 2. התכנית המבוקשת סותרת את מטרת השימור וגורמת להרס המבנה מכיוון שחלקים ממנו נהרסים ונבנים מחדש. מגדילים חלונות ומוסיפים מרפסות. 3. למרות שהורסים חלקים, לא משנים את קוי הבנין המנדטוריים למה שמקובל בסביבה. 4. התכנית מגדילה את אחוזי הבניה והצפיפות ביחס למקובל בסביבה. התכני משאירה מדרכות ברוחב 1.2 מ' בלבד. 5. במרתפים ניתן לבנות שטחים לטובת הדיירים כגון משרדים, מחסנים, בריכת שחיה וכד' אך מן הראוי לתת פתרון חניה לקובץ הבנינים לשימור ברח' שמשון הגיבור ודיירי הרחובות בסביבה כדוגמת תכנית בארי נהרדעא.</p>
		<p>3. רשות שדות התעופה מבקשים להוסיף סעיפים בגין תמ"א 2/4 ומגבלות תעופה. בתאריך 9.7.09 התקבלה הסרת</p>

התנגדות לאחר שנשלחו מסמכים
מתוקנים

חו"ד הצוות:

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהמליץ אשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לשינויים הבאים:
- להגדיל את החניה לאורחים בתחום המגרש מ- 20% ל- 40% ממספר יחידות הדיור בהיתר הבניה.
 - לקבוע כי לעת הוצאת היתרי הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת תקן חניה ל- 2 מקומות לכל דירה בהיתר הבניה.
 - בנוסף תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר ליזם בניית מקומות חניה נוספים לאמור לעיל במטרה להשכירן לדירי הרחובות הגובלים בתכנית.

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

בישיבתה מספר 0019-009' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' לריסה קופמן הציגה את התכ' אדר' מיכל ממשרד בר אוריין הציגה את התכנית באמצעות מצגת. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם: הבנין הוא בניין מיוחד עם יעוד ציבורי מציינים כי האדר' שתכנן את הבנין אינו יוחנן רטנר אלא אדר' וילנסקי, תכנית השימור קבעה כי תמריצי שימור לא יחולו על הבנין הזה ואילו בתכנית זו לא רק שלא משמרים אלא בונים מחדש עם קווי בנין שאסור על פי הם לבנות בת"א. אין קשר בין הבנין המבוקש לבין הבניין הקיים. הבנין יצור בעיות תנועה וחניה במקום ובכניסה למעלית החניה יכול ליצור פקק ברחוב. עו"ד עופר טויסטר בשם היזמים – הבנין הוא בנין לשימור לא עם מגבלות חמורות, היזם שילם לעירייה עבור 2 גני ילדים במקום חילופי, הלחץ בחניה הם ביציאה ולא בכניסה לחניה. העירייה קיבלה 9.5 דונם בחילופי קרקע בתמורה למגרש בזמנהוף. היזמים לא מתנגדים להגדיל את כמות החניות לאורחים כפי שהצוות המקצועי מבקש. אדר' אמנון בר-אור – ענה שאדר' שתכנן את הבנין הוא אכן אדר' רטנר ולא וילנסקי כפי שנאמר על ידי המתנגד, משמרים את אגף A, את אגף B הורסים ובונים ברוח התכנית המקורית של אדר' רטנר, אגף C הורסים ומשחזרים אותו באופן מלא לפי התכנית של אדר רטנר. דיון פנימי – שמואל גפן מתנגד למעלית חניה ומבקש במקום המעלית לעשות רמפה, השינויים בבנין הם אדירים איפה השימור פה? ארנון גלעדי מבקש להכפיל את כמות החניה לאורחים. תמר זנדברג – מבקש לבטל את תוספת החניה ולעודד להשתמש בתחבורה הציבורית. מה השווי של עלות הקרקע היום ומה היה כשהתקבלה התמורה תמורתו. חברי הועדה מבקשים שהתחשיב יעשה עפ"י ערך הקרקע היום ולא מה שהיה בעבר. חברי הועדה מבקשים לקבל את השווי שנקבע לבניית כיתות הגן והאם שווי הקרקע נלקח בחשבון. חברי הועדה לא מבינים אך בבנין לשימור ניתן לעשות שינויים כאלו אדירים.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקת מה"ע לטענות שהעלו חברי הועדה.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסק, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

בישיבתה מספר 0022-009' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' לריסה קופמן דיווחה לועדה כי הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות לתכנית ב-14.9.09 אך טרם התקבל הפרוטוקול וההחלטה.

הציגה את המלצת הצוות לאפשר תוספת של 20 מקומות חניה מעל התקן לצורך השכרתם/החכרתם לתושבי הרחובות הגובלים בתכנית ושאינן להם מקום חניה.

פאר ויסנר מציע לאשר מנגנון חניה עודפת עם מעלית חניה. יש לקבוע את הרחובות לחניה העודפת ולמי מגיע לקבל את החניה העודפת.

אלי לוי הסביר לועדה את נושא חילופי הקרקעות שנעשה בשנות ה-30 של המאה הקודמת בין העירייה לשיכון עובדים וכן דיווח על התמורה שהעירייה קיבלה תמורת שתי כיתות גן שלא ניתן להקים במקום.

הועדה מחליטה:

לאחר דיווח אל אלי לוי מנהל אגף הנכסים הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כדלקמן:

יותקנו 20 מקומות חניה מעל התקן הנדרש והמקומות לאורחים. מקומות אלו שיהיו תקינים ולא יהיו עוקבים, יוחכרו לדיירי הרחובות הגובלים בתכנית ו/או ימסרו להם בכל הסדר אחר שייקבע ע"י העירייה בתנאי קביעת מנגנון בשלב הוצאת היתר הבניה לגבי חלוקת מקומות אלו.

לדחות את שאר ההתנגדויות לתת תוקף לתכנית.

אהרון מדואל מתנגד לעסקת ההמרה.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, עומר סיקסיק, אהרון מדואל, שלמה זעפראני ויעל דיין.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

המתחם שבין רח' ארליך בצפון, רח' ירחינאי שמואל בדרום, רח' ציהתל"י במזרח ושביל להולכי רגל במערב.

כתובת:

תל אביב - יפו
ציהתל"י 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	חלק	חלק	1 2 3 4*	9

*חלקות ארעיות בתצ"ר 268/2008

שטח התכנית: 2.732 דונם

מתכנן: ס.מ אדריכלות העיר בע"מ.
אדרי' סימונה בר שגיא.

אדרי משה ורשבסקי .

יזם : 1. מ.ר – קבוצת חדיף נדל"ן ובניה בע"מ ח.פ. 514080431.
2. אודי לב ער.

בעלות: רשות הפיתוח.

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק.

מדיניות קיימת:

עידוד התחדשות עירונית. עידוד בניה חדשה למגורים עבור דיור בר השגה הכולל פתרון לחניה תת קרקעית. יצירת מגוון גדלים של דירות במבנה אחד. צפיפות הדיור הותאמה למדיניות קיימת בצפון יפו: 65 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד, כאשר לפחות 20% מהדירות תהיינה בשטח של כ- 80 מ"ר עיקרי, וכ- 20% מהדירות תוכלנה להיות בשטח של פחות מ-65 מ"ר עיקרי. שטח יחידת דיור לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.

מצב תכנוני קיים :

זכויות הבניה נקבעו ע"פ תכנית 2551-ת.א.ב.מ/41 - המשולש המרוני, ע-1 מרתפים . החלטה נפרדת משנת 1997 קובעת תוספת שטחי שירות לתכנית. יעוד קיים: מגורים ד' עם חזית מסחרית, שצ"פ ודרך. שטח התכנון: 2732 מ"ר זכויות בניה: 160% עיקרי למגורים, גובה הבניין 10.5 מ' + קומת גג חלקית. 33 יחידות דיור. שטחי שירות: מתחת למפלס הקובע על פי ע-מרתפים, מעל המפלס הקובע 25% או 30% במגרשי מגורים בהם גודל יח"ד ממוצעת קטן מ 90 מ"ר. במידה ויבנה שטח מסחרי בקומת הקרקע ישונו אחוזי הבניה ל 120% למגורים + 30% למסחר ותתאפשר הגבהת המבנה במטר נוסף. במקום חלה תכנית בינוי מפורטת המגדירה את קווי הבנין הבאים: קידמי 0 מ', צדדי 0 או 2.4 מ' לפחות, אחורי 4 מ'.

מצב תכנוני מוצע :

הפרוייקט המוצע הינו בניין מגורים שיבנה במאוחד על שני המגרשים ויאפשר מעבר ציבורי פתוח לשתי קומות ומרתף חניה מאוחד. כמו כן מבוקשות דירות בגודל ממוצע של 65 מ"ר במקום 110 מ"ר, סה"כ 61 דירות במקום 33 ללא תוספת אחוזי בניה. הקלות בגובה ובקווי הבניין לפי המפורט להלן:

1. איחוד וחלוקה של חלקות 1, 2, 3, 4, לפי הוראות סעיף 62 א (א) 1
2. ביטול הדרך בין חלקות המגורים, איחודם לחלקה אחת וקביעת זיקת הנאה לטובת הלכי רגל. לפי הוראות סעיף 62 א (א) 2
3. הרחבת תחום הדרך, בשטח הדרך המבוטלת, לכיוון רח' ציהתל"י. לפי הוראות סעיף 62 א (א) 2
4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 33 יח"ד ל 61 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר במקום 110 מ"ר ועל פי התמהיל שנקבע על מנת לאפשר פתרון לדיור בר השגה. לפי סעיף 62 א (א) 8
5. שינוי קווי הבניין הקדמיים מ 0 עם נסיגות של 2.4 מ' לפחות, ל 0 עם נסיגות בהתאם לבינוי לכיוון רח' ירחינאי וארליך. ושינוי קו הבנין לרחוב ציהתל"י מ-0 לנסיגה של 1.5 מ' לפחות לפי הוראות סעיף 62 א (א) 4
6. שינוי קווי הבנין הצדדיים מ 4.0 ל 3.0 מ' לפי הוראות סעיף 62 א (א) 4
7. הקמת דירות גג במקום חדרי היציאה לגג ללא שינוי השטח והתכנית המותרים לפי תכנית 2551 , כולל גישה במעלית, לפי סעיף 62 א (א) 8.
8. שינויים בבינוי:

א. שינויים בגובה המבנה מ 10.5 מ' + 3 מ' ל 12.80 מ' + 2.80 + מעקה
ב. קביעת תכנית מרבית מתחת הקרקע של 100% בשתי קומות.
ג. הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין כמוגדר בתקנות, לפי הוראות סעיף 62 א (א) 9.

זכויות בניה מאושר ומוצע:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע (2)		מעל הקרקע (1)		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
0	0	0	0	0	0	0	0	דרך
200	4550	33	1213	3640	0	160	3640	מגורים
0	0	0	0	0	0	0	0	שצ"פ

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות: פתרון חניה מלא מתחת למגרש המגורים, ביטול דרך פנימית לטובת הרחבת זכות הדרך לכיוון רחוב ציהתל"י ויצירת חניות מקבילות.

עיצוב: יצירת קומפלקס מגורים בגובה מירקמי עם פרטי עיצוב המאפיינים את הסביבה הקרובה.

התייחסות לסביבה: מבני מגורים בבניה רוויה ובבניה פרטית בגובה שבין 4-1 קומות, תואם הבינוי המוצע.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: באחריות היזם לתכנן ולפתח את שטח הדרך והשטחים הציבוריים אשר השתנו כתוצאה מאישור התכנית לפי הנחיות מהי"ע, כולל זכות מעבר לציבור בשטח המגורים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב מאושר		נתונים	
160%		160%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
2 קומות מרתף, קרקע +3 גג חלקית		מרתף + קרקע +2 גג חלקי		קומות	גובה
12.80 + 2.80 מ' גג + מעקה		10.5 + 3 מ' גג		מטר	
				תכנית	
לפי תקן				מקומות חניה	
61 בשטח ממוצע של 65 מ"ר		33 בשטח ממוצע של 110 מ"ר		מספר יחידות	
				תמהיל	
מס' היחידות	שטח היחידות				
12	60-50 מ"ר				
33	70-60 מ"ר				
16	80-70 מ"ר				
27		15		צפיפות יחידות לדונם.	

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

חוות דעת צוות יפו ודרום :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. יזמי התכנית מבקשים כי הבניה על הגג לא תחושב במסגרת אחוזי הבניה המותרים אלא תהיה בנוסף לאחוזים המותרים ועל פי תכנית ג'. על פי תכנית התקפה במקום (תכנית 2551 סעיף 3.1.3 ג'), הבניה על הגג תהיה **במסגרת אחוזי הבניה המותרים**. על כן הצוות מתנגד לתוספת זכויות מעבר ל 160% (כולל חדרי יציאה לגג).
2. לא ניתן לאפשר חניה תת קרקעית ובכלל זה רמפה לחניה מתחת לשצ"פ. הקמת מרתפים בתחום השטח הציבורי הפתוח תהיה על פי הנחיות תכנית 2551 סעיף 3.5

בישיבתה מספר 0022-09ב' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן דיווח לוועדה שעפ"י חוק תכנית בסו"מ צריכה לקבל אישור מה"ע ואישור היועצת המשפטית לעירייה לפני שהיא מגיע לדיון בוועדה המקומית, והתכנית הנ"ל עדיין לא אושרה על ידה, אך אין מניעה שהוועדה המקומית תדון בתכנית והיא תאושר על ידה אחרי הדיון בוועדה המקומית. אדר' משה ורשבסקי הציג את התכנית בפני הוועדה, והציג חלופה למרתף החניה עם כניסה ברמפה שמעליו שצ"פ. מרתף החניה יהיה גם ציבורי ללא הפרדה של מחסום חניה. אדר' ורשבסקי מבקש להחיל את תכ"ג על המקום מכיוון שלטענתו ג' חלה במקום.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. אישור ג' במקום יהיה בכפוף לחו"ד היועצת המשפטית באם ג' חלה במקום או לא.
2. הקמת מרתפים בתחום השטח הציבורי הפתוח תהיה בכפוף לחו"ד היועמ"ש ועל פי הנחיות תכנית 2551 סעיף 3.5. תנאי להקמת המרתפים יהיה השארת עומק אדמה מספק לעץ בוגר בכל תחום השצ"פ. באחריות היזמים פיתוח השטח הציבורי הסמוך לרמפה והשצ"פ.

משתתפים : פאר ויסנר, שמואל גפן, עומר סיקסיק, אהרון מדואל, שלמה זעפראני ויעל דיין.

התוכן	מס' החלטה
תא/3751 - רוטשילד 62, 64, 66, אנגל 8 דיון בהפקדה (2)	14/10/2009 - 0022-09 8

רוטשילד 62, 64, 66, אנגל 8

מטרת הדיון: דיון חוזר להפקדה. התכנית מובאת לדיון חוזר עקב הוצאת המבנה לשימור בלבונטין 28 מתחום התכנית והכנסת המבנה ברוטשילד 64 שאף הוא מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לתחום התכנית.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללת העברת זכויות ממבנים לשימור.

כתובת: רוטשילד 62, רוטשילד 64, רוטשילד 66, אנגל 8

גוש/חלקה:

שטח חלקה	חלקה	גוש	כתובת
574 מ"ר	75	6936	רח' אנגל 8
562 מ"ר*2 =1124 מ"ר	35, 33	6939	שד' רוטשילד 62-66
574	34	6939	שד' רוטשילד 64

שטח קרקע: 2.272 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: פרטיים

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול קיימים ארבעה מגרשים:

1. רח' אנגל 8, ובו בניין קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן שלוש קומות.
2. שדרות רוטשילד 62, ובו מבנה קיים להריסה. על המגרש מתוכנן בניין חדש.
3. שדרות רוטשילד 66, ובו מבנה קיים להריסה. על המגרש מתוכנן בניין חדש.
4. שדרות רוטשילד 64, ובו מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור מחמיר עפ"י תכנית השימור 2650 ב', למגרשים אחרים.

מצב תכנוני קיים:

התוכניות החלות על מגרשים אלה הן: מ', 44, ג'. תכניות חלות נוספות: ס', 2268 (לב עיר).

1. **אנגל 8:** מותרת בניה של 3 קומות ביעוד מגורים מיוחד. על פי תכנית לב העיר (קטע מודל) 2268 המבנה הינו לשימור ג' ומותרת בו בניה נוספת של 913 מ"ר. לפי תוכנית 2650, המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את זכויות הבנייה שניתנו לו בתכנית לב העיר. על פי נספח ה' בהוראות תכנית השימור בוצע תחשיב זכויות הבניה להעברה בתאריך 30.12.08. על פי התחשיב היקף זכויות הבניה הניתנות להעברה הינו כ- 1,282.51 מ"ר (913 מ"ר בגין יתרת שטחים + 369.51 מ"ר תמריצים ע"פ תכנית השימור). על פי תכנית תאומק\3834 "זנגויל 12 אנגל 8" נויידו 100 מ"ר מהמבנה ברח' אנגל 8 בגין רכישת תמריצי תכנית השימור ע"י זנגויל 12.
2. **רוטשילד 62:** לפי תכנית מ' ו- 44 היעוד הינו "איזור מגורים א". מותרת בניה של בניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים, + 168% + חדרי יציאה לגג
3. **רוטשילד 66:** לפי תכנית מ' ו- 44 היעוד הינו "איזור מגורים א". מותרת בניה של בניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים, + 168% + חדרי יציאה לגג

4. **רוטשילד 64:** זכויות הבנייה הן 126% ב 3 קומות ודירת גג בשטח של 54 מ"ר. המבנה מיועד לשימור מחמיר בהתאם לתכנית השימור 2650 ב' נושא זכויות הבניה ופרשנות לתכנית מ' נדונה בימים אלו בפני בית המשפט במסגרת עתירה מנהלית, לעמדת היזמים זכויות הבניה במקרה זה הינן 168%, לאחר הכרעת בית המשפט בנושא יעדכן הצוות את הועדה בנושא.
5. לפי החלטת ועדה מקומית 8-2007-ב' 6 מתאריך 21.3.07 אושרה תכנית רוטשילד 62,66, אנגל 8, לבונטין 28 להפקדה.

מצב תכנוני מוצע:**1. אנגל 8:**

- א. סה"כ זכויות הבניה המבוקשות להעברה מבנין זה לשני המבנים בשדר' רוטשילד 673 מ"ר .
- ב. שימור המבנה והחזרתו למצבו המקורי לפי הנחיות מחלקת השימור על פי תיק התייעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור.
2. **רוטשילד 64:**
- א. לפי זכויות הבניה במבנה קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות במבנה הקיים לשימור. סיכום סופי של זכויות הבניה והתמריצים יסגר בין העירייה ובין היזם לאחר קבלת החלטת בית המשפט בנושא.
- ב. סה"כ זכויות הבניה המבוקשות להעברה מבנין זה לשני הבנינים הצמודים - 251 מ"ר.
- ג. שימור המבנה והחזרתו למצבו המקורי לפי הנחיות צוות השימור, על פי תיק התייעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור.
- ד. תותר בניית מרתפים עד גבול מגרש, ובתנאי הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים) באישור מהנדס העיר או נציג מטעמו.
- ה. תותר בניית עד 4- קומות מרתף, כדוגמאת רוטשילד 62-66
- ו. תותר הקמת בריכת שחיה במגרש או בקומת המרתף.
- ז. התרת שימושים נלווים למגורים בקומת המרתף כגון מרתף יינות, ח. כושר וכדומה.
- ח. תותר הגדלת שטח מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר.
3. **רוטשילד 62, 66:**

1. בניה חדשה:

- 1.1.3 על המגרשים מתוכננים בניינים חדשים בני חמש קומות מלאות מעל קומת קרקע וקומה ששית חלקית, בשטח כולל של 2904 מ"ר עיקרי (הכוללים את ניווד הזכויות בהיקף של 924 מ"ר מהבנינים לשימור).
- 2.1.3 צפיפות יחידות הדיור תחושב לפי ממוצע של 85 מ"ר לדירה.
2. שינוי בקווי בניין:
- 1.2.3 קו בניין קדמי לרחוב רוטשילד: - 3 מ'
- 2.2.3 קו בניין אחורי - 4.5 מ'
- 3.2.3 קו בניין צידי לכיוון שד' רוטשילד 60 ולכיוון שד' רוטשילד 68 - 3 מ'
- 4.2.3 קו בניין צידי לכיוון שד' רוטשילד 64, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות - 2.5 מ' ו- 0 בחלקו האחורי של המגרש, בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
3. תותר פתיחת חלונות בקו בניין אפס בחלקו האחורי של המגרש הגובל עם החצר הפתוחה של רוטשילד 64, מבנה לשימור מחמיר.
4. לא תחול חובת בניית מרפסות שירות.
5. יותר איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה.
6. תותר תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירות בקומת חדרי יציאה לגג.
7. הגבהת גובה ח. יציאה לגג ושינוי סה"כ גובה כללי ל 5 מ'.
8. תותר תכסית קומת ח. יציאה לגג עד 65% משטח הגג
9. תותר הקמת בריכת שחיה על הגג
10. קוי הבנין כוללים מרפסות, לא תותר הבלטת מרפסות לחזית מעבר לקו בנין.
11. תותר הקמת פרגולה מבטון בקומת המגורים העליונה.

21. תותר בניית ח. יציאה לגג בנסיגה הקטנה מ- 1.2 מ' מקו המעקה החיצוני, כך שתתאפשר היצמדות לאחד / או יותר מקירותיו החיצוניים של המבנה
31. בניית מרתפים עד גבול המגרש, ובתנאי הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים) באישור מהנדס העיר או נציג מטעמו.
41. מרתפי החניה ישרתו את 3 המגרשים, ותרשם זיקת הנאה ביניהם. כניסה לחניה תתבצע מרוטשילד 62 ויציאה מרוטשילד 66. קיום זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב בין רוטשילד 62 ו- 60 בהתאם להסכם הפשרה שנחתם ע"י הצדדים ביום 22.11.1993

יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. הוראות תכנית זו תהוונה שינוי חלקי לתכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תחולנה הוראות תכנית זו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע				מצב קיים				נתונים
רוטשילד 66	רוטשילד 64	רוטשילד 62	אנגל 8	רוטשילד 66	רוטשילד 64	רוטשילד 62	אנגל 8	בניין
562	574	562	574	562	574	562	574	שטח חלקה במ"ר
258.3%	קיים לפי היתר	258.3%	155.2%	+ 168% חדרי יציאה לגג ***	**126% + 54 מ"ר	+ 168% חדרי יציאה לגג ***	314%	זכויות אחרים
1452	קיים לפי היתר	1452	891 מ"ר (קיים לפי היתר)	+ **944 2 חדרי יציאה לגג	-----	+ ***944 2 חדרי יציאה לגג	1804	מ"ר
462	** תמריצי תכנית השימור	462	509.51 מ"ר	-	251 מ"ר + ** תמריצי תכנית השימור.	-	1182.51 מ"ר מתוכם 673 מ"ר לניוד במסגרת תכנית זו	שטחים לניוד

5 מעל ק"ק וקומת גג (ג) חלקית	ללא שינוי, לפי הקיים	5 מעל ק"ק וקומת גג (ג) חלקית	3 וקומת גג חלקית	5 ע"ע (חדרים ג)	3 קומות ודירת גג	5 ע"ע (חדרים ג)	3 וקומת גג חלקית	קומות	גובה
3.0	כדוגמת הבניין הקיים	3.0	4.0 (לבנין קיים)	4.0	על פי התקפה התכנית	4.0	4.0 (לבנין קיים)	קדמי	קווי בניין
4.5	כדוגמת הבניין הקיים	4.5	5.0	6.2	על פי התקפה התכנית	6.2	5.0	אחורי	
לכיוון רוט' 3.0 - 68 לכיוון רוט' 64 בין 0-2.5	כדוגמת הבניין הקיים	לכיוון רוט' 3.0 - 60 לכיוון רוט' 64 בין 0-2.5	0 או 3.6	3.6	על פי התקפה התכנית	3.6	0 או 3.6	צדדי	

85 לפי הנקבע בתוכניות "לב העיר"	לפי התקפות	85 לפי הנקבע בתוכניות "לב העיר"	75 או 85 לפי 2268	מקדם צפיפות של 50 מ"ר	לפי התקפות	מקדם צפיפות של 50 מ"ר	75 או 85 לפי 2268	צפיפות ממוצעת

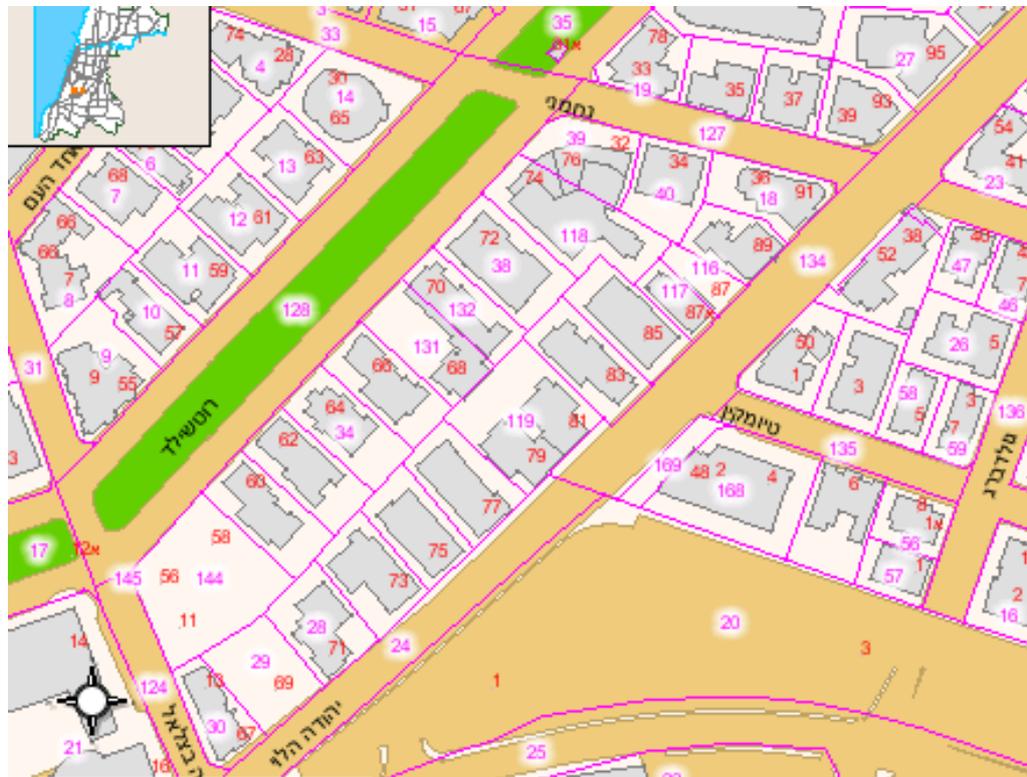
מס' יח"ד	12	11 לכל בניין	לפי התקנות	17 יח"ד לכל בניין	לפי התקנות	17 יח"ד לכל בניין
----------	----	--------------	------------	-------------------	------------	-------------------

- a. ** נושא זכויות הבניה ופרשנות לתכנית מ' נדונה בימים אלו בפני בית המשפט במסגרת עתירה מנהלית, לעמדת היזמים זכויות הבניה במקרה זה הינן 168%, לאחר הכרעת בית המשפט בנושא יעדכן הצוות את הועדה בנושא.
- b. *** חישוב הזכויות בהתאם להוראות תכנית מ'.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חו"ד הצוות: הצוות ממליץ לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרשים ברוטשילד 62 ו 66.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן כתב התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' מבעלי 2 המבנים לשימור.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת שווי קרקע במגרש המקבל ובמבנים לשימור וכן קביעת יתרת זכויות הבניה להעברה ברוטשילד 64. זאת על מנת לקבוע את סה"כ שטחי הבניה להעברה למגרש המקבל.
4. תנאי להיתר בנייה למבנים ברוטשילד 62 ו 66 יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים באנגל 8 ורוטשילד 64.
5. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות היזמים לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים המבנה באנגל 8, ברוטשילד 64 על פי הוראות מחלקת השימור.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין ההתחייבות לשימור המבנים, וכי לא תותר הריסתם ולענין מחיקת זכויות הבניה.
7. תנאי להיתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי מהנדס העיר.
8. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנה ברוטשילד 62 ו 66 יהיה סיום עבודות השימור וקבלת תעודת גמר של אנגל 8 ורוטשילד 64 או לחילופין לשיקול דעת הועדה המקומית, מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.
9. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות החופפות המקורות הפתוחות כתנאי לתעודת אכלוס.
10. רישום זיקת הנאה בין 3 המגרשים בקומת המרתף כתנאי לתעודת אכלוס.
11. היתר הבנייה יוצא במקביל ל – 2 מבנים ברוטשילד 62 ורוטשילד 66
21. משיכת בקשה להיתר או אי תחילת ביצוע בתוך שלוש שנים מיום הוצאת היתר לאחד המבנים ע"י היזם יביא לביטול ההיתר השני.



בישיבתה מספר 0022-09ב' מיום 14/10/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

בהמשך להצגת התכנית המוצעת והצעתו של פאר ויסנר להקמת רמפה אחת לפרויקט, הצוות התבקש לבדוק את הנושא, במידה ויתאפשר לעשות כניסה ויציאה אחת וצרה אך יעשה במידה ולא יהיו כניסה אחת ויציאה אחת. גובה חדרי יציאה לגג יהיה עד 4.5 מטר גובה המבנה לא יעלה מעל 25 מטר ממפלס המדרכה מול הכניסה למבנה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. צוות תכנוני יבדוק אפשרות להקים כניסה ויציאה אחת צרה לחניה. במידה ולא ניתן לעשות זאת תהיה כניסה אחת ויציאה אחת לחניה.
2. גובה קומת יציאה לגג לא יעלה מעל 4.5 מטר וגובה המבנה לא יעלה מעל 25 מטר ממפלס המדרכה מול הכניסה למבנה.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרשים ברוטשילד 62 ו 66.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה מתן כתב התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' מבעלי 2 המבנים לשימור.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת שווי קרקע במגרש המקבל ובמבנים לשימור וכן קביעת יתרת זכויות הבניה להעברה ברוטשילד 64. זאת על מנת לקבוע את סה"כ שטחי הבניה להעברה למגרש המקבל.
6. תנאי להיתר בנייה למבנים ברוטשילד 62 ו 66 יהיה הכנת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים באנגל 8 ורוטשילד 64.
7. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות היזמים לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים המבנה באנגל 8, ברוטשילד 64 על פי הוראות מחלקת השימור.
8. תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין ההתחייבות לשימור המבנים, וכי לא תותר הריסתם ולענין מחיקת זכויות הבניה.
9. תנאי להיתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי מהנדס העיר.
10. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנה ברוטשילד 62 ו 66 יהיה סיום עבודות השימור וקבלת תעודת גמר של אנגל 8 ורוטשילד 64 או לחילופין לשיקול דעת הועדה המקומית, מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.
11. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות החופפות המקורות הפתוחות כתנאי לתעודת אכלוס.
21. רישום זיקת הנאה בין 3 המגרשים בקומת המרתף כתנאי לתעודת אכלוס.
31. היתר הבניה יוצא במקביל ל – 2 מבנים ברוטשילד 62 ורוטשילד 66
41. משיכת בקשה להיתר או אי תחילת ביצוע בתוך שלוש שנים מיום הוצאת היתר לאחד המבנים ע"י היזם יביא לביטול ההיתר השני.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, עומר סיקסיק, אהרון מדואל ויעל דין.