

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

**פרוטוקול מספר 11-0005  
י"ב אדר א' התשע"א 16/02/2011 11:00 - 13:00**

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

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

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
סגן ראש העירייה  
סגן ראש העירייה  
מ"מ ראש העירייה  
משנה לראש העירייה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'  
שרי אורן, עו"ד  
עודד גבולי, אדר'  
אילן רוזנבלום, עו"ד  
דרור לוטן  
אלה דוידוף

מהנדס העיר  
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה  
מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר  
ע. מ"מ ראש העירייה  
ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: פאר ויסנר

משקיפים: אביגדור פרויד  
ערן  
רן מנחמי

סגן ראש העירייה

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו  
החברה להגנת הטבע  
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

**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 11-0005  
י"ב אדר א' התשע"א 16/02/2011 11:00 - 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
מגרש 3 רחוב אונטרמן דיון בהתנגדויות	1	.1
מבנה תיאטרון האוהל- העברת זכויות בניה למתחם פרישמן /דיזנגוף במסגרת תכנית השימור דיון בדיווח על טעות סופר בדראפט לועדה	10	.2

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3877 - מגרש 3 רחוב אונטרמן דיון בהתנגדויות	16/02/2011 1 - 0005-11ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**כתובת:**

רחוב אונטרמן 36-26, רחוב הרב יחיא מחבוב- כפר שלם

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק מהגוש	292, 294, 295, 341,	312
			343, 344	
6151	מוסדר	חלק מהגוש		26, 53, 69

**שטח התכנית: 8.44 ד'**

**מתכנן: אדר' שמואל יבין**

**יזם: הועדה המקומית**

**בעלות: מינהל מקרקעי ישראל**

**מצב השטח בפועל:**

חלקה 292 בשטח של 3.157 ד', ביעוד מגורים, ריקה למעט בית כנסת התופס שטח של כ-600 מ"ר בפניה הדרום מזרחית של החלקה. חלקה 341 בשטח של 1.498 ד', ביעוד שב"צ, פנויה.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: 2390, תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים ברחוב אונטרמן יעוד קיים: מגורים ושטח למבני ציבור שטח התכנון:

במגרש המגורים: זכויות ל- 3712 מ"ר שטח עיקרי עבור 38 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 97 מ"ר במבנים בני 6 קומות על גבי קומת עמודים חלקית. (זכויות אלו ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 24.01.2007. החלטה מס' 2-2007 ב' - 7).  
במגרש למבני ציבור: זכויות ע"פ 50% משטח המגרש ב- 3 קומות- סה"כ 2100 מ"ר. השטח מיועד להקמת אשכול בתי כנסת האמורים להתפנות משטחי ציבור או ממגרשים סחירים.

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון בהתאם להחלטת פורום ע"פ העקרונות הבאים:

1. חלוקת מגרש 3 בתכנית 2390 לשני מגרשים- האחד ביעוד מגורים והשני ביעוד שב"צ. ע"פ ס' 62 א' ס"ק 3 לחוק התכנון והבניה- הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור.
2. קביעת שטח המגרש ביעוד מגורים וקביעת זכויות והוראות בינוי למגרש. הטמעת זכויות, הקלות והבטי בינוי ע"פ ת.ע.א. מאושרת.
3. הסדרת השטח המשמש את בית הכנסת מבחינת יעוד וזכויות ברחוב סנהדראי טובה.
4. הסדרת השטח המשמש את בית הכנסת מבחינת יעוד וזכויות ברחוב יחיא מחבוב. סעיפים 3,4 לעיל, ע"פ ס' 62 א' ס"ק 6 לחוק התכנון והבניה – שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.

5. הטמעת חתך רחוב המאפשר נתיב אופנים, מדרכות רחבות כחלק מציר ירוק האמור להתחיל במרכז כפר שלם ולהוביל לפארק מנחם בגין.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח מגרש דונם	יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	% מהשטח העיקרי	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
160%	4000	30	1200				145	3712	2.557	מגורים
		20	180				150	900	0.6	מבנה ציבור א'- רחוב סנהדראי
		20	240				60	1345	1.498	מבנה ציבור ב'- רחוב מחבוב

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תנועה: החניה במגרש המגורים תהיה ע"פ 1 חניה לכל דירה ובנוסף 20% חניית אורחים. החניה תוסדר בתת הקרקע.  
תשתיות: שינוי חתך הרחוב ע"פ תכנית אב לצירים ירוקים- ציר אונטרמן/ בירנית  
נכסים: הסדרת הנושא הקרקעי/ נכסי בין חלמיש לעת"א לנושא השטח הציבורי.

טבלת השוואה:

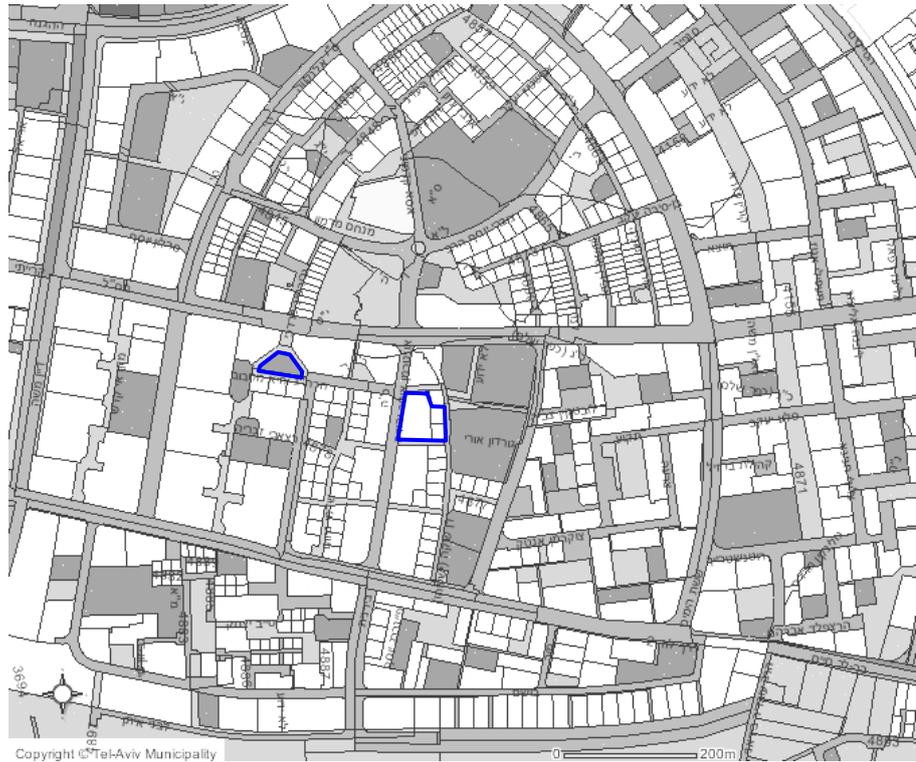
מזב מוצע	מזב קיים	נתונים	
3712	3200	מ"ר	מגורים
900 (50% בקומה, 3 קומות)	0	מ"ר	שב"צ א'
1345	2245	מ"ר	שב"צ ב'
46 מקומות חניה לפחות 80% תת קרקעיים			מקומות חניה למגורים

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אורית ברנדר, אדר')

לאשר את התכנית להפקדה.



חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2009  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2009

**בישיבתה מספר 0021-09 מב' מיום 23/09/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בסמכות ועדה מקומית.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, מטל להבי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, נתן וולוך ואסף זמיר.

### **דיווח לעניין זכויות הבניה:**

**אוסר להפקדה:** העברה של 900 מ"ר למבנה ציבור- עבור בית כנסת שיועברו משב"צ ב' ברח' יחיה מחבוב לשב"צ א' ברחוב סנהדראי טובה.

**מבוקש:** העברה של 600 מ"ר למבנה ציבור- עבור בית כנסת שיועברו משב"צ ב' ברח' יחיה מחבוב לשב"צ א' ברחוב סנהדראי טובה.

זאת לאחר בדיקה מעמיקה לעניין המימוש האפשרי במגרש, עבור 2-3 אולמות תפילה.

**בישיבתה מספר 10-0014ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

עו"ד הראלה אברהם-אוזן הבהירה שארנון גלעדי ואהרון מדואל יכולים להשתתף בדיון אך לא להצביע מכיוון שהם גרים באזור. אהרון מדואל וארנון גלעדי – מציעים להעתיק את הזכויות שיש ברח' יחיה מחמוד וברח' מוצא למרכז כפר שלם לצורך מיסוד בית כנסת.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר דיווח שענינו, העברת זכויות של 600 מ"ר שטח עיקרי (במקום 900 מ"ר ע"פ החלטת הועדה מיום 23.9.09) ביעוד מבנה ציבור עבור בית כנסת. הזכויות יועברו משב"צ ב' ברח' יחיה מחבוב לשב"צ א' ברחוב סנהדראי טובה. זאת לאחר בדיקה לגבי אפשרויות מימוש הבניה עבור 2-3 אולמות תפילה.

מה"ע יבחן אפשרות של קידום תכנית שענינה מיסוד בית כנסת בשכונה ע"י העברת זכויות משב"צים מאושרים.

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

#### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6134 בעמוד 4673 בתאריך 07/09/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

12/08/2010	הארץ
12/08/2010	הצופה
13/08/2010	הארץ

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

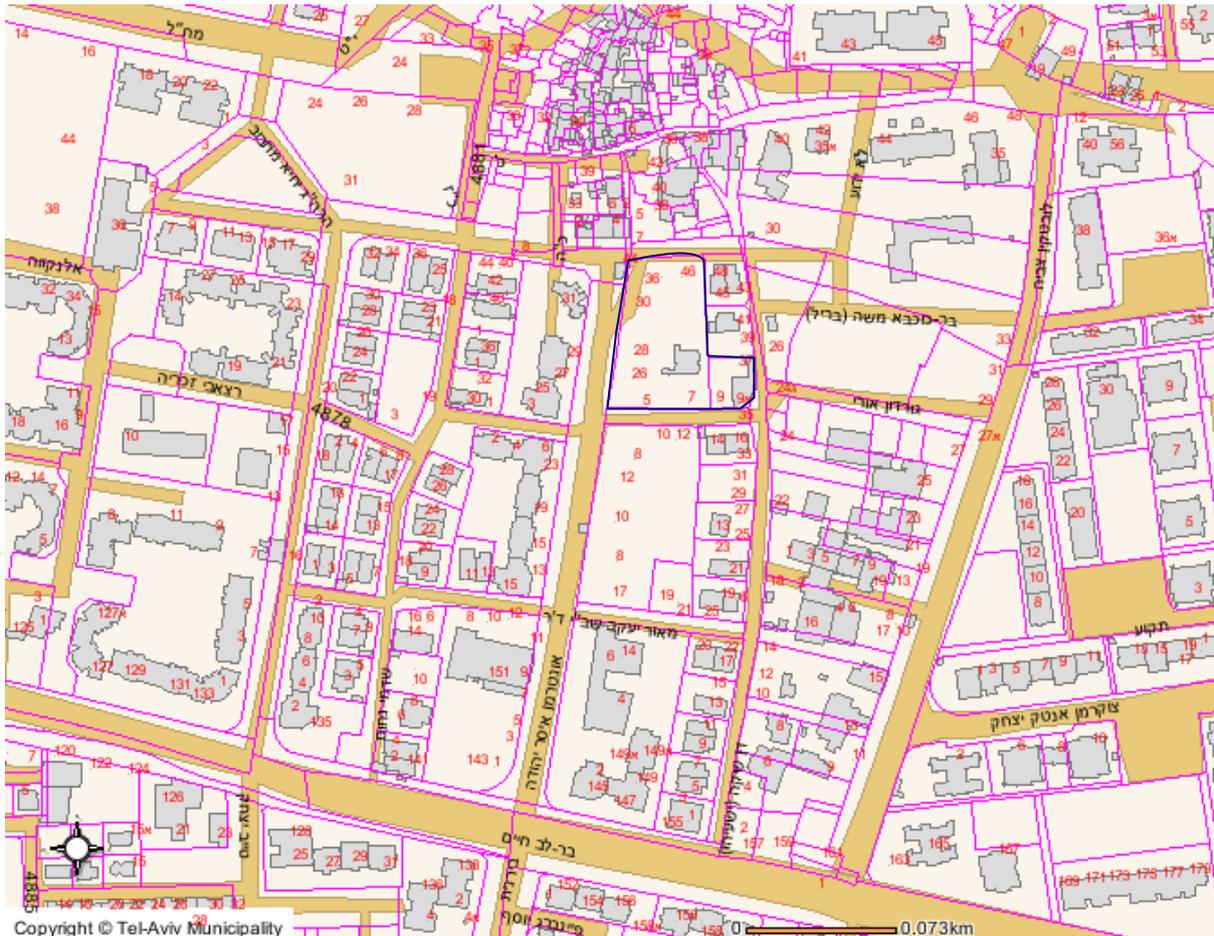
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	אבשלום יקיר
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	אורי סלע
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	איתן ערקובי
אונטרמן איסר יהודה 31 תל אביב	אלי אלמוגי
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	אלעד מלמד
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	אמנון ישמח משה
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	אריאלה שרעבי
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	אשר לוי
אונטרמן איסר יהודה 31 תל אביב	בלסי דוד
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	בני סטיקלרו
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	בנימין אלוש
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	בנימין סרור
אונטרמן איסר יהודה 9 תל אביב	בר כליפה מכלוף

אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	ברכה ישמח משה
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	גילת סטיקלרו
טובה סנהדראי גולדרייך מס' 2 מיקוד 67671 תל אביב	דוד זהבה
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	דניאל סרור
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	זהבה בר
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	חנה סרור
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	חני לוי
משה בריל בר כוכבא מס' 48 מיקוד 67650 תל אביב	חתוכה עובדיה
אונטרמן איסר יהודה 9 תל אביב	חתוקה אביחיל
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	יוסף כהן
אונטרמן איסר יהודה 6/4 תל אביב	יורם מועלם
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	ילנה רוקמן
אונטרמן איסר יהודה מס' 23 תל אביב	יפה אימרה
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	יפה מכאני
אונטרמן איסר יהודה 6/16 תל אביב	כדורי רונן
אונטרמן איסר יהודה 27/1 תל אביב	כלילי יהונתן
אונטרמן איסר יהודה 8/17 תל אביב	כץ מרינה
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	לאוניד רוקמן
אונטרמן איסר יהודה 6/16 תל אביב	לבנה כדורי
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	מאיר כהן
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	מלכה שלג
אונטרמן איסר יהודה מס' 27 תל אביב	מנשה פוריאן
אונטרמן איסר יהודה 17 תל אביב	משה ג'ארד
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	נאוה אלוש
אונטרמן איסר יהודה 31 תל אביב	ניאזוב דוד
תל אביב	ניאזוב מאיר
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	נתנאל ששונוב
אונטרמן איסר יהודה 6 תל אביב	סלמה מלמד
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	עוזי אלכסנדר
אונטרמן איסר יהודה 25	עליזה סלע
אונטרמן איסר יהודה 17 תל אביב	ענת זוהר שלי
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	ענת שהרבני
אונטרמן איסר יהודה מס' 23 תל אביב	ערן סודאי
אונטרמן איסר יהודה 6/4 תל אביב	פרח מועלם
אונטרמן איסר יהודה 17 תל אביב	רוזי עובדיה
אונטרמן איסר יהודה 27/6	רחל פוריאן
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	שוש קצנלסון
אונטרמן איסר יהודה 27 תל אביב	שושנה אלקלעי
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	שיינר משה
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	שיינר פאני
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	שלמה שרעבי
אונטרמן איסר יהודה 13 תל אביב	שמשון בראל
אונטרמן איסר יהודה 4 תל אביב	שני סרור
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	שרה מור
אונטרמן איסר יהודה 23 תל אביב	שרעבי ראובן
אונטרמן איסר יהודה 25 תל אביב	תכנית 3877 אונטרמן התנגדות
	אבנר מור

המתנגד	ההתנגדות	עמדת מינהל ההנדסה
כללי	<p>בתאריך 24.1.2007 אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים 1,2,3,6, שעיקרה היה אישור להטמעת ההקלות המותרות ע"פ החוק: הקלה כמותית בסך 11%, הקלה בצפיפות ע"פ שבס 20%, ותוספת קומות.</p> <p>במסגרת תכנית זו, אישרה הועדה למגרש 3 נשוא דיון זה זכויות בהקף של 3712 מ"ר (במקום 3,200 מ"ר), 38 יח"ד (במקום 32), וגובה 6 קומות ע"ג קומת עמודים חלקית (במקום 4 ק' ע"ג קומת עמודים).</p> <p>יש לציין שע"פ החלטה זו הושלמה בשנים האחרונות הבניה במגרש 1 ובמגרש 6 ברחוב.</p> <p>תכנית 3877 שבה ומעגנת את ההחלטה בנושאים הנ"ל. בנוסף, מציעה התכנית מיסוד בית כנסת הנמצא ופועל במקום ע"י קביעת יעוד קרקע של שטח חום והגדרת מגרש עבור בית הכנסת וקביעת זכויות והוראות בניה למגרש זה.</p>	
1 הוגשו 61 התנגדויות בנוסח אחיד. רשימת המתנגדים מצורפת למסמך זה.	<p>1. פגיעה במרקם הכפרי.</p> <p>2. תוספת 6 יחידות תוסף לצפיפות.</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>תכנית המתאר של כפר שלם תא/ 460 קבעה 13,500 יח"ד על שטח ברוטו של 1574 דונם. לאחר הפרשה של כ- 40% שטחי ציבור הצפיפות נטו היא 16.4 יח"ד לדונם נטו. להלן נתונים להשוואה יח"ד לד' נטו:</p> <p>לב העיר- 22-26 נחלת יצחק 28-29 יד אליהו 17-18 בבלי 16 רמת אביב 12-13 בהתייחסות לרחוב אונטרמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• במגרשים הבנויים הצפיפות היא 10-12 יח"ד לדונם נטו.</li> <li>• שטחי הציבור הבנויים והפתוחים הקיימים והמתוכננים ערוכים לשרת תוספת אוכלוסיה.</li> <li>• התוספת המבוקשת של 6 יח"ד במסגרת שבס לא תשנה את מאזן הצפיפות במקום.</li> </ul>
2	<p>1. רחוב אונטרמן אינו ציר ראשי בשכונה. כי אם דרך גישה לבתים בשכונה.</p> <p>2. הרחוב מצויין כציר ירוק בתכנית המתאר- ציפוף מסיבי יעלה את נפח התנועה וסותר את ההכרזה על ציר ירוק.</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>רחוב אונטרמן הינו ציר אורבני ראשי ומהותי בשכונה בגלל החיבור שהוא יוצר ממרכז השכונה עד פארק מנחם בגין.</p> <p>הרחוב מבונה כולו למעט שני מגרשים-מגרש 2 שנדון ונקבעו לו שכויות בניה והמגרש נשוא תכנית זו- לכן, לא ניתן לטעון</p>

לציפוף מסיבי של הרחוב.			
<b>לדחות את ההתנגדות.</b> ההקלות המבוקשות אושרו עקרונית בוועדה המקומית בינואר 2007. אישור ההקלות אינו מהווה חריגה תכנונית במקום מאחר והבניין צפוי למגרש המבוקש הינו בן 9 קומות והבניין מערבית למבוקש הינו זהה בגובהו למבוקש.	1. נדרשת הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המוצעות.		3
<b>הסבר</b> התכנית קובעת כי מימוש הזכויות במגרש יותנה בהריסה ובניה מחדש. כל עוד לא תוגש בקשה לא נדרשת הריסה.	1. התכנית מציינת כי בית הכנסת יהרס ובמקומו יבנה אשכול בתי כנסת.		4
<b>לדחות את ההתנגדות.</b> בית הכנסת הינו מבנה ללא היתר בניה הבנוי על מגרש ביעוד מגורים. התכנית הראשית- 2390 קבעה כי יש לפנות בניה לא מוסדרת. מטרת התכנית לאפשר קיום זה לצד זה של המגורים העתידיים המותרים ע"פ כל דין במגרש לבין בית הכנסת.	1. התכנית תפריע לתפקוד בית הכנסת.		5
<b>לדחות את ההתנגדות.</b> המגרש הוא ביעוד מגורים. לא קיים מחסור בשטחים ירוקים פתוחים במקום הנמצא בסמיכות גדולה לפארק ראש הכפר בצפון ופארק מנחם בגין בדרום.	1. לשנות את יעוד המגרש לחורשה ירוקה בגלל מחסור בשטחים ירוקים בסביבה.		6
<b>לדחות את ההתנגדות.</b> מרפסות בולטות הפכו בשנים האחרונות לשטח מחיה איכותי בדירות המגורים. בכל המבנים ברחוב קיימות מרפסות מסוג זה כולל בשני הפרויקטים שנבנו לאחרונה ברחוב ובהם בוצעו מרפסות מסוג זה.	1. התנגדות להבלטת מרפסות.		7



**בישיבתה מספר 111-0005 מיום 16/02/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

אדרי' אורית ברנדר מצוות מזרח הציגה את עיקרי התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם. עוי"ד רונן ניאזוב נציג המתנגדים – יש במקום מחסור בחניה, תוספת שתי הקומות תגביר את מצוקת החניה במקום. תוספת הגובה תגרום לפגיעה בפרטיות, אין שירותים לרווחת הציבור כמומסחר או סופרמרקט, איך משתלבת שדרה ירוקה במקום? מתנגד ציון – היום זו פינה ירוקה ולוקחים אותה. מבקש לא לאשר להוסיף מעבר ל- 4 קומות. מתנגד דוד בלס – אין במקום מקום לבנות בנין, בניית בנין תפגע במדרכות. כאשר רכשנו את הדירות כל המתחם היה אמור להיות 4 קומות ולא מעבר ועכשיו באים ומגביהים את כל הסביבה. חברי הועדה מבקשים הבהרות לגבי התכנית. אורית ברנדר ענתה: כמטרת התב"ע היא לא להרוס את בית הכנסת הקיים במקום ולמסד אותו ע"י יצירת מגרש חום לשטחי ציבור וקביעת זכויות בניה עבורו. מאחר ובמצב מאושר המגרש כולו מיועד למגורים והתב"ע הראשית קבעה זכויות למגורים מעגנת תכנית זו את הזכויות למגורים על השטח הנותר לאחר הקצאה לשטח חום. כמו כן מעגנת התכנית את ההקלות המותרות ע"פ החוק- ע"פ תכנית עיצוב מאושרת לרחוב אונטרמן ובהתאם למבנים אחרים, סמוכים למגרש ברחוב שנבנו בשטח וגובה כולל ההקלות. אדרי' עודד גבולי – הגדרנו מגרש חדש לשטחי ציבור לכן החליטה הועדה המחוזית שהתכנית בסמכות מחוזית. השטח לבית הכנסת מקטין את המגרש למגורים ולכן נדרשה הגדרת זכויות במגרש המגורים החדש. המתנגדים מתנגדים ל- 6 קומות. בשנת 2007 אתם אישרתם את כל ההקלות בתכ" עיצוב אדריכלי והוצאו היתרי בניה הכוללים הקלות אלו.

עו"ד שרי אורן הסבירה שקיים במקום בית כנסת במגרש ביעוד מגורים וללא זכויות. כדי להסדיר ולמסד אותו בצורה חוקית עשו תב"ע להעברת זכויות, הועדה המחוזית קבעה שהתכנית יוצרת יעוד חדש ולכן אינה בסמכות ועדה מקומית כי אם סמכות מחוזית. הועדה המחוזית אימצה את ההפקדה של הועדה המקומית.

דוד בלס מתנגד – מבקש לא להזיז את בית הכנסת במקום.  
רונן ניאזוב מתנגד – לא פנו לאנשי בית הכנסת ולא תיאמו איתם, השטח של הבית הכנסת היום יותר גדול ממה שמציעים בתכנית.  
דיון פנימי –

עו"ד דורון ספיר – כל ההליך מוזר, אך אנחנו מייצגים את היזם בהקלות של שתי קומות?  
אדרי' עודד גבולי – חברת חלמיש הוא חברה ממשלתי עירונית, והועדה הזו ביקשה לעשות תב"ע להסדרת בית כנסת. התב"ע גורעת מהיזם שטח ממגרש צהוב- למגורים עבור מגרש חום למיסוד בית הכנסת.  
כרמלה עוזרי – תוספת יח"ד גורמת לצפיפות, זה יפגע במדרכות ובחניה.  
אהרון מדואל – הטלנו על מה"ע להכין תכ' כללית להסדרת בית כנסת בכפר שלם. אני מבקש שמה"ע יממש את ההחלטה כמו שהיה בית כנסת יפתר במסגרת תכנית כוללת לבתי כנסת.  
אני מבקש לקבל את ההתנגדויות במלואן, לאשר את ההחלטה הקודמת של הועדה, וגילוי נאות של חברי הועדה לגבי נכסיהם.

מיטל להבי – האם נשאר מקום למדרכות?  
ארנון גלעדי – חזי התבקש להעתיק מגרש חום ממקום למקום אחר.  
אדרי' עודד גבולי – כאשר לוקחים 600 מ"ר מהמגרש המגרש נהרס והיזם לא יכול לבנות 2 בניינים בצורה סבירה, לכן הוא מקבל הקלות של 2 קומות כדי לפצות אותו על כך שגורעים ממנו זכויות מה עוד שההקלות מותרות ע"פ החוק ואושרו ע"י הועדה המקומית בתכנית עיצוב אדריכלי לרחוב.  
יש פתרונות חניה תת קרקעיים בשטח המגרש כולל חנית אורחים, התכנית מאפשרת הרחבת דרך וביצוע חתך רחוב המציע מדרכה ברוחב של 4 מטר, ו- 7 מטר לשדרה כולל נתיב אופנים עד לפארק מהנחם בגין וחניה ברחוב משני הצדדים.

לגבי תכ' כללית לשטחים חומים בשכונה נכניס נושא זה לתכנית העבודה השנה.  
מיטל להבי הייתה בכל מהלך הדיון ולא נוכחה בזמן ההצעות וההחלטה.  
הצעה של אהרון מדואל לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את התכנית (לאחר הצבעה 2 בעד – זעפראני ואהרון, 5 נגד – גפן, מזרחי, אסף, נתן ודורון) ההצעה לא התקבלה.  
הצעה של שמוליק מזרחי לאפשר הקלה של קומה אחת בלבד (1 בעד – מזרחי, 4 נגד – גפן, אסף, דורון ונתן, 1 נינמע – זעפראני) ההצעה לא התקבלה.

#### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון, גפן, אסף ונתן, 2 נגד – זעפראני ואהרון, 1 נינמע – מזרחי) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות כמפורט בדרפט לעיל ולתת תוקף לתכנית. הועדה מנחה את מה"ע להכין תכנית כוללת לבית כנסת לכל האזור.

ארנון גלעדי לא השתתף בהחלטה.

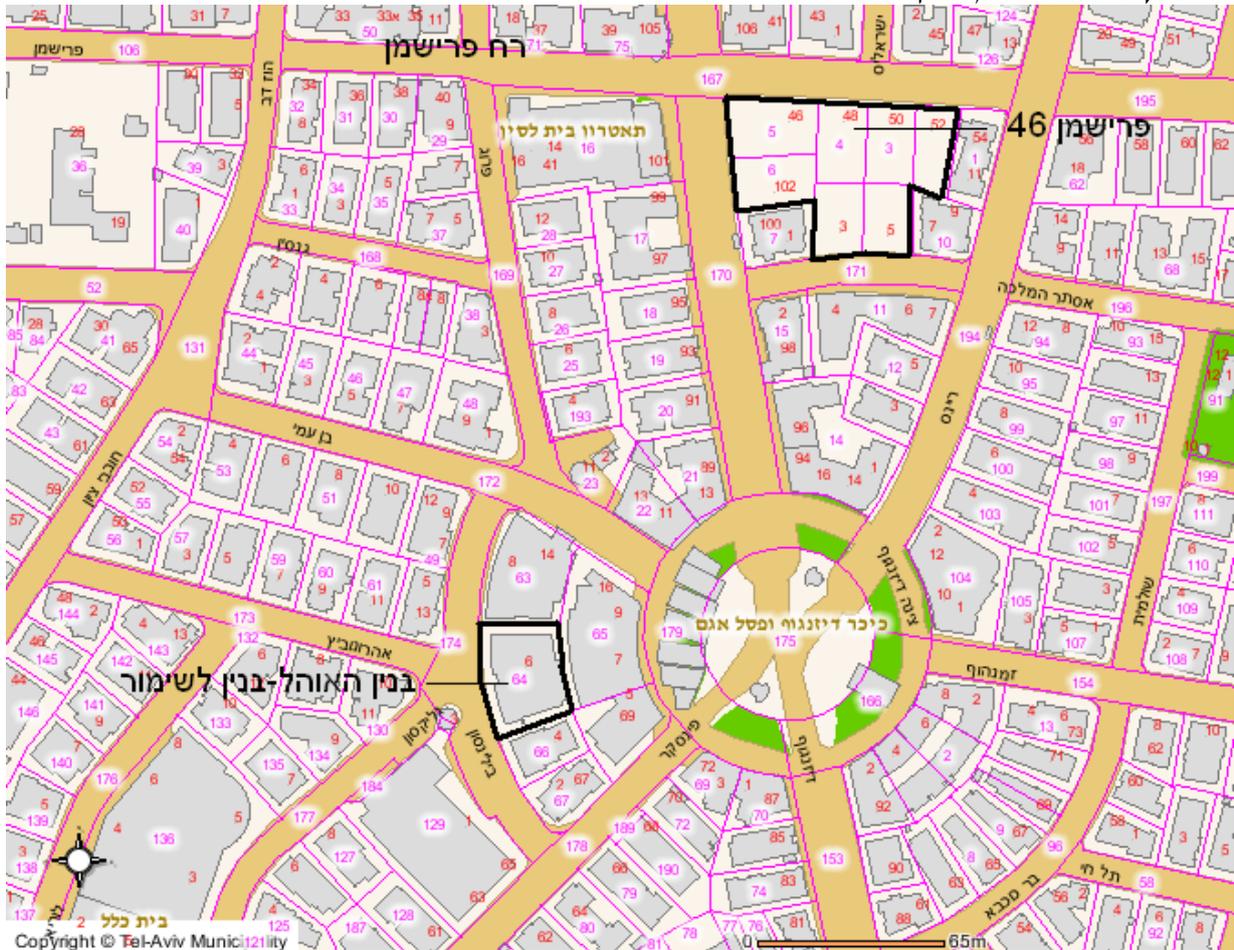
משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, אסף זמיר, נתן וולוך, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי

מס' החלטה	התוכן
16/02/2011	תא/מק/3916 - מבנה תיאטרון האוהל- העברת זכויות בניה למתחם פרישמון /דיזנגוף במסגרת תכנית השימור
2 - 0005-11ב'	דיון בדיווח על טעות סופר בדראפט לועדה

**מטרת הדיון:** דיווח לועדה על טעות סופר בדראפט לועד מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

**כתובת:** בלינסון 6 תאטרון האוהל - פרישמון 46  
**מיקום:**

**בלינסון 6 תאטרון האוהל:** גוש 7091, חלקה 64.  
**פרישמון 46:** גוש 7091, חלקה 1-9.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7091	מוסדר	חלק מהגוש	64,1-9	

**שטח התכנית:**

בלינסון 6 תאטרון האוהל 982 מ"ר  
פרישמון 46 3,359 מ"ר

**מתכנן:** יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת

**יזם:** אירוסאט השקעות בע"מ

**בעלות:**

בלינסון 6 תאטרון האוהל - **מבנה לשימור בהגבלות מחמירות** - אירוסאט השקעות בע"מ  
פרישמון 46 - **מגרש מקבל** - אירוסאט השקעות בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

בלינסון 6 "תאטרון האוהל": מבנה לשימור עם מגבלות מחמירות. (בנין תיאטרון "האוהל" לשעבר).

ברחוב פרישמן 46 : מגדל ומבנה מגורים ומסחר בשלבי בנייה.

### מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### מצב תכנוני קיים:

בלינסון 6 "תאטרון האוהל":

תכניות תקפות: 2650 ב', 1823, 58, ס-גגות, ע1.

יעוד קיים: מגורים א', בניין לשימור עם הגבלות מחמירות. הבנין נבנה כבנין בעל אופי ציבורי.

שטח המגרש: 982 מ"ר. (שטח המבנה הקיים 2,280.08 מ"ר כולל שטח במרתף).

זכויות בניה: למגורים מעל הקרקע - 1,537.32 מ"ר עיקרי על פי תכנית 58 ותכנית ס' (ובנוסף 753 מ"ר עיקרי במרתף לשימוש ציבורי לפי תכנית 1823).

סה"כ שטחי הבניה הניתנת להעברה ממבנה זה הינם 1402.81 מ"ר (649.73 מ"ר ביעוד מגורים 753.08

מ"ר ביעוד ציבורי) ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 10/6/2010. שטחים אלה כוללים יתרת שטחים לא

מנוצלים ותמריצים מתוקף תכנית השימור בהתאם לשומה שנערכה ב-9.09.

### פרישמן 46:

תכניות תקפות: 2650 ב', 2220 א', ע1.

יעוד קיים: מגורים מיוחד.

שטח המגרש: 3,359 מ"ר.

זכויות בניה: 10,080 מ"ר שטחים עיקריים למגורים (כולל שטחי מסחר בחזית לרח' דיזנגוף) + 1,010 מ"ר למרפסות.

גובה: ק.קרקע + 26 קומות + 2 קומות טכניות, 104 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

החלטות קודמות: במסגרת הדיון בנוגע לביטול התכנית למגדל במגרש קולנוע תל אביב (ביום 7.1.2010, פרוט' 08ב'-0031 החלטה מס' 15), אישרה הועדה המקומית לקדם את התכנית המוצעת להלן.

### מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, ממגרש ברחוב בלינסון 6 למגרש בפרישמן 46 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. קביעת השימוש במבנה "בלינסון 6" למגורים כולל מסחר בקומות הקרקע, בהתאם לתכנית מאושרת ובשינוי מהיתר הבנייה, קביעת הוראות בינוי מותאמות וקביעת צפיפות.
3. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה ובהוראות הבינוי ב - "פרישמן 46" ללא שינוי מנפחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית.
4. העברת 1255.78 מ"ר שטח עיקרי מבלינסון 6 (508 753.08 מ"ר ביעוד ציבורי ו- 502.70 649.73 מ"ר ביעוד מגורים) שהם שווי ערך ל- 750 מ"ר למגורים בפרישמן 46, לתוך נפח הבניין המאושר בפרישמן 46 כל זאת בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650/ב.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 9/09 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 9/09, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650. על פי הערכה זו שווי קרקע בבלינסון 6: למבנה מגורים- 11,000 ₪, למבנה ציבורי - 6600 ₪. שווי קרקע בפרישמן 46: 14000 ₪.

### עיקרי הוראות התוכנית:

1. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב בלינסון 6 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בלינסון 6 למגרש המקבל ברחוב פרישמן 46, עפ"י תכנית מס' תא/2650/ב ועפ"י סעיף 62(א) (6) לחוק התכנון והבנייה:

2.1 העברת כל התמריצים מתוקף תכנית השימור בהיקף 349.73 מ"ר, מחיקת 753.08 508 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי ו- 153 300 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים (יתרת זכויות לא מנוצלות) במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6.

יתרת שטחים בהיקף 147.0 מ"ר עיקרי למגורים ימומשו בתחום מעטפת הבנין לשימור, בהתאם להנחיות מחלקת השימור. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלם לאחר הסבת הבנין למגורים יפקעו ולא ניתן יהיה להעבירם למגרש אחר.

2.2 תוספת 750 מ"ר שטחים עיקריים למגורים במגרש המקבל – פרישמן 46.  
 2.3 תוספת 525 מ"ר שטחי שרות במגרש מקבל- זאת בהתאם לסעיף 1.1.2 לתכנית השימור המאפשר תוספת שטחי שרות במגרש המקבל בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתוסף או בשיעור שטחי השרות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל.

3. בלינסון 6 תאטרון האוהל

3.1 הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב בלינסון 6 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3.2 תותר הקמה של עד 20 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)א(8) לחוק התכנון והבנייה.

3.3 יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע כגון בית קפה במסגרת זכויות הבנייה המאושרות, עפ"י סעיף 62א(א)א(11) לחוק התכנון והבנייה.

3.4 יותר שימוש למלון על פי השימושים המותרים בתכנית הראשית.

4. "פרישמן 46"

4.1 הקמת מחסן לצרכי מסחר במבנה ברחוב דיזינגוף בקומת המרתף העליון בשטח של עד 450 מ"ר על

חשבון שטחי מחסנים אחרים במרתף, עפ"י סעיף 62א(א)א(6) לחוק התכנון והבנייה.

4.2 יותר שימוש מסחרי גם בקומה הראשונה של המבנה ברחוב דיזינגוף (מעל קומת הקרקע המסחרית) במקום מגורים, עפ"י סעיף 62א(א)א(6) לחוק התכנון והבנייה.

4.3 שינוי גובה המגדל מ- 104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 106 מ' לצורך מבנה חדר מכוונות למעלית בלבד, עפ"י סעיף 62א(א)א(5) לחוק התכנון והבנייה.

3.4 תותר סגירה עונתית מחומר קל לבריקה בגג המגדל שתותקן בתקופה שבין תאריך 15/9 לתאריך 15/4, ותפורק במלואה בגמר התקופה כולל פירוק עמודים כך שהבריקה תהיה פתוחה לחלוטין, וזאת בלי שהשטח המקורה יחשב במניין זכויות הבנייה, עפ"י סעיף 62א(א)א(5) לחוק התכנון והבנייה.

5. העברת שטח שירות מתחת לקרקע בסך 600 מ"ר מהמגרש המיוחד לשפ"פ לצורך השלמת מרתפי חניה מתחת לשפ"פ, עפ"י סעיף 62א(א)א(6) לחוק התכנון והבנייה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פרישמן 46	בלינסון 6 תאטרון האוהל	פרישמן 46	בלינסון 6 תאטרון האוהל		
תוספת של 750 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 525 מ"ר שטחי שירות.*	הפחתה של 753.08 508 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי, 153 300 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מיתרת זכויות בניה לא מנוצלים ו- 349.73 מ"ר תמריצי תכנית השימור	למגורים : 10,080 מ"ר (מתוכם 231 מ"ר למסחר) + 1,010 מ"ר שטחים למרפסות. 7,000 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת	למגורים : 1537.32 מ"ר למגורים (כולל יתרה לא מנוצלת 300 מ"ר). 753.08 508 מ"ר למבנה ציבורי במרתף. 349.73 מ"ר תמריצי תכנית השימור	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	160	20		
ללא שינוי במס' הקומות. שינוי בגובה המבנה מ- 104 מ' ל- 106 מ' לצורך מבנה חדר מכוונות	ללא שינוי	ק"ק+26 קומות+ 2 קומות גג  104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת	כקיים	קומות	מספר יח"ד גובה

למעלית בלבד.					
ללא שינוי	ללא שינוי	כמאשר	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	על פי התקן בתת הקרקע				חניה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### זמן ביצוע:

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

### חו"ד צוות:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

#### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

#### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

#### 3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין הוראות תכנית זו.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/08/2010

**בישיבתה מספר 0021-10ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אדר' קובי יסקי הציג את התכנית. פאר מבקש לשתול עץ בוגר התואם בגודלו לעצים שנמצאים במקום במקום העץ שהורידו ברח' פרישמן. היזם אברם נמדר מסכים לכך שתנאי לאיכלוס המגדל בפרישמן יהיה שימור בפועל של בנין האוהל. אולם במידה ושיקום הבנין לא יסתיים היות והמגדל נמצא בבניה, היזם מבקש לשקול מתן ערבות בנקאית להבטחת המשך שיקום המבנה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

**2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:**

- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

**3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:**

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין הוראות תכנית זו.
- ג. יש לשתול במקום עץ בוגר שמתאים לסביבה במקום העץ שנפגע ברח' פרישמן.

אהרון מדואל נימנע בהחלטה הנ"ל.

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

**דיווח לוועדה על טעות סופר:**

התכנית שבנדון אשרה להפקדה ביום 14.10.2010 בהצגת נתוני השטחים בבנין לשימור לוועדה נפלה טעות סופר כדלקמן:

שטח עיקרי במרתף לשימוש ציבורי – הוצג בוועדה : 753.08 מ"ר. צריך להיות : 508 מ"ר  
שטח עיקרי למגורים – יתרת זכויות בניה במגרש – 300 מ"ר – ללא שינוי  
שטח עיקרי למגורים- תמריצי תכנית השימור- 349.73 מ"ר – ללא שינוי

הדבר אינו משפיע על זכויות הבניה במגרש המקבל.

כתוצאה מכך לא נשארת יתרת שטחים עיקריים למגורים לניצול בבנין לשימור כפי שהוצג בוועדה (147 מ"ר) וכל השטחים מועברים בשלמות למגרש המקבל.

הדבר אינו משפיע על הבנין לשימור. היתה כוונה לקבוע ששטחים אלו ינוצלו רק אם הדבר יתאפשר תכנונית במסגרת המעטפת הקיימת ומבלי לפגוע בבנין לשימור. במידה ולא ניתן היה לנצלן- היו מתבטלות.

**בישיבתה מספר 0005-11'ב' מיום 16/02/2011 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לתקן את טעות הסופר שנפלה בהחלטת הועדה להפקדה מיום 14.10.2010 לגבי נתוני השטחים בבנין לשימור כדלקמן :

שטח עיקרי במרתף לשימוש ציבורי – הוצג בועדה : 753.08 מ"ר. צריך להיות : 508 מ"ר  
שטח עיקרי למגורים – יתרת זכויות בניה במגרש – 300 מ"ר – ללא שינוי  
שטח עיקרי למגורים- תמריצי תכנית השימור- 349.73 מ"ר – ללא שינוי

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי ושמואל גפן.