

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

**פרוטוקול מספר 11-0001  
י"ד שבט התשע"א 19/01/2011 09:00 - 13:00**

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

<p>מ"מ יו"ר הועדה וסגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה</p>	<p>נתן וולוך מיטל להבי אסף זמיר שמואל מזרחי ארנון גלעדי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' נחמה עמירב דרור לוטן פיליפ אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד אהרון מדואל</p>	<p>חסרים:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים החברה להגנת הטבע</p>	<p>אביגדור פרויד אלי יהל ערן</p>	<p>משקיפים</p>

**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 11-0001  
י"ד שבט התשע"א 19/01/2011 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 10-0030 מיום 22/12/2010		
1. איחוד וחלוקת חלקות 613,614 בגוש 6624 רח' זליבנסקי דויד הלוי 2,א',4, ו-6א' ת"א	1	1.
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום		
2. הפקעות בגוש 9009 דיון בהפקעה - דיון רגיל	4	2.
3. שטחים ציבוריים בגוש 8997 דיון בהפקעה - דיון רגיל	6	3.
4. הפקעה לפי תכנית 558 דיון בהפקעה - דיון רגיל	8	4.
5. הפקעה לפי תכנית 2526 דיון בהפקעה - דיון רגיל	10	5.
6. מקווה ישראל 23 דיון בפיצויים (2) בהמשך להחלטת הועדה של ה - 8.12.2010	12	6.
7. תמ"מ 2/5 - תביעת פיצויים - חברת חשמל דיון בפיצויים תמ"מ 2/5 - חברת חשמל	23	7.
8. מתחם רשף פינת אחיעזר בשכונת התקווה דיווח על סיור עפ"י החלטת הועדה המקומית 24/11/2010	26	8.
9. הברזל 5א - העברת זכויות ממבנה לשימור ברח' קרל נטר 2 תיקון טעות סופר בהחלטת ועדה	29	9.
10. טיילת המדע- מגרש 4. דיון בעיצוב ארכיטקטוני	36	10.
11. בית חורון 10 דיון נוסף	39	11.
12. החשמל 10 ויוסף קארו 27-29 דיון בהפקדה (2)	42	12.
13. יבניאל 19 דיון בהפקדה	49	13.
14. מגדל רמז ארלוזורוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	51	14.
15. ניווד זכויות למשרדים למגדל השופטים דיון בהפקדה	56	15.
16. תכנית עצוב לשרותי חוף וטיילת בחוף המרכזי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	62	16.

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/3894 - ציהתל"י 10-2

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- איחוד וחלוקת חלקות 613,614 בגוש 6624 רח' זליבנסקי דויד הלוי 2,2א',4,6 ו-6א' ת"א	19/01/2011
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	1 - 0001-11ב'

### מטרת הבקשה :

הגדרת 3 מגרשים מחדש בהתאם להסכם בין הבעלים. ע"י איחוד וחלוקה של שני מגרשי מקור.

### מיקום:

שכונת גני צהלה.

### כתובת :

רחוב זליבנסקי דוד הלוי 2-6



**בעלי הקרקע / חלקות:** זילברשטיין שרה, ריבקינד יוטה, גולדשטיין ישראל, גולדשטיין גילה, סלונים רעואל, סלונים קלמי.

**תוכן הבקשה:**

איחוד וחלוקת שני מגרשי מקור 613 ו-614 לשלושה מגרשים חדשים וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וקווי בניין. כמו כן אין שינוי בצורת המבן המופיע בנספח הבינוי בת.ב.ע 2185.

**מסמכי רקע:**

תשריט איחוד וחלוקה מצב קיים ומצב מוצע

**פרטים:**

**מצב קיים:**

1. בהתאם לת.ב.ע 2185 המגרשים יחולקו למבננים במגרשי נטו בגודל שלא יפחת מ- 300 מ"ר. המבננים יהיו בני שתי יחידות דיור – קוטגיים צמודי קרקע בקיר משותף. שטח כל יחידה לא יעלה על 125 מ"ר.
2. **חלקת מקור 613**: שטח 340 מ"ר מותר לבנות שתי יחידות דיור בגודל 125 מ"ר עיקרי כל אחת. היחידות טרם ניבנו.
3. **חלקת מקור 614**: שטח 714 מ"ר מותר לבנות 4 יחידות דיור בני 125 מ"ר עיקרי כל אחת. נבנו שלוש יחידות דיור. שתי יחידות בשטח של 125 מ"ר כל אחת. בנוסף יחידת דיור אחת בשטח של 250 מ"ר שניצלה את אחוזי הבניה של שתי היחידות הנותרות ליחידה אחת.

**מצב מוצע:**

1. איחוד של שני מגרשי המקור 613 ו-614 לחלקה אחת ללא שינוי באחוזי הבניה (125 מ"ר ליחידת דיור) וללא שינוי בקווי הבניין המותרים.
2. חלוקת המגרש המאוחד לשלוש חלקות: חלקה מס' 1: 340 מ"ר  
חלקה מס' 2: 357 מ"ר  
חלקה מס' 3: 357 מ"ר
3. המגרשים החדשים יהיו ללא שינוי באחוזי הבניה (125 מ"ר ליח' דיור) וללא שינוי בקווי הבניין.

**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	מקור	ארעי
340 מ"ר	1	613
714 מ"ר	2	614

**טבלת החלוקה המוצעת**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
340 מ"ר		1
357 מ"ר		2
357 מ"ר		3

**טבלת זכויות בניה**

614		613		מספר חלקה לפני איחוד
714 מ"ר		340 מ"ר		שטח חלקה לפני איחוד
500 מ"ר		250 מ"ר		סה"כ זכויות בניה לפני איחוד
4		2		מספר יח"ד
קרקע + 1		קרקע + 1		מספר קומות
<b>3</b>		<b>2</b>		<b>מספר חלקה אחרי חלוקה</b>
357 מ"ר	357 מ"ר	340 מ"ר		שטח חלקה אחרי חלוקה
250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר		סה"כ זכויות בניה אחרי החלוקה
2	2	2		מספר יח"ד
קרקע + 1	קרקע + 1	קרקע + 1		מספר קומות

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

1. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 בתאריך 07.11.10 ונמסרו הודעות לזכאים – תאריך מסירה אחרון 09.11.10
2. לא התקבלו התנגדויות
3. החלוקה המבוקשת הינה קנינית בלבד ללא שינוי תכנוני כלפי התכניות המאושרות. לאור זאת, ממליצים לאשר את המבוקש.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 1286 לחוק.**

**בישיבתה מספר 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

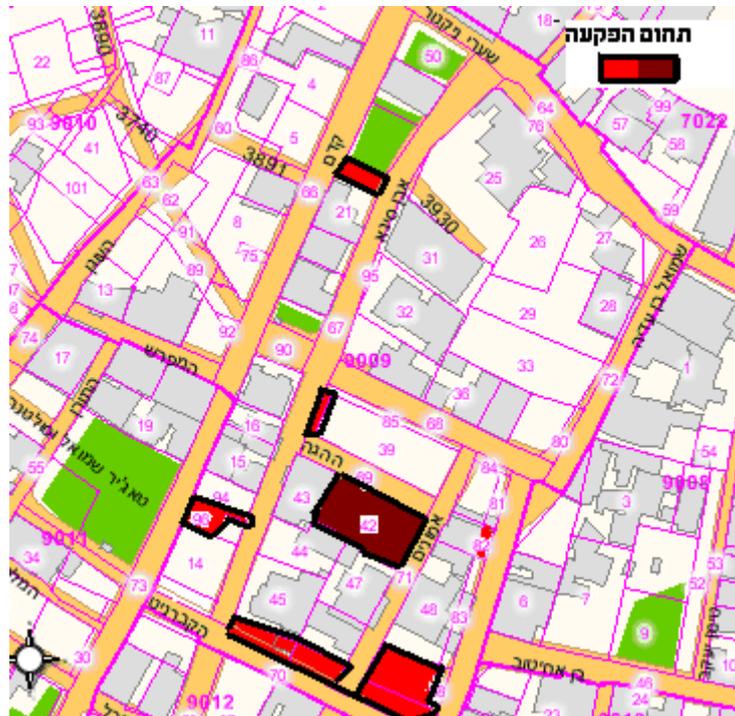
לאשר איחוד וחלוקת החלקות 614, 613 בגוש 6624 רח' זליבנסקי דויד הלוי 2, 2א', 4, 6 – א' ת"א. המגרשים החדשים יהיו ללא שינוי באחוזי הבניה (125 מ"ר ליח"ד) וללא שינוי בקווי הבניין.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
9009 - הפקעות בגוש 9009 דיון בהפקעה - דיון רגיל	19/01/2011 2 - 11-0001

### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הפקעת שטחים ציבוריים בגוש 9009



### גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש (בעבר גוש שומה 7026)
פנוי	דרך	בשלמות	72	רשפ"ת	22 (בעבר חלקה 16)	9009
פנוי	דרך	בשלמות	207	רשפ"ת	49 (בעבר חלקה 24)	9009
חצר בית	דרך	בשלמות	103	רשפ"ת לא הוסדר	51 (בעבר חלקה 119)	9009
חצר בית	דרך	בשלמות	104	רשפ"ת	52 (בעבר חלקה 40)	9009
פנוי	דרך	בשלמות	149	רשפ"ת	53 (בעבר חלקה 24)	9009
פנוי	דרך	בשלמות	90	רשפ"ת	96 (בעבר חלקה 33)	9009
פנוי	דרך	בשלמות	24	רשפ"ת	97 (בעבר חלק מחלקות 114-115)	9009

### מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך ושטח לבנייני ציבור עפ"י:  
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון התשס"ב  
חלק מהשטח הופקע בחלקות המקור, אך לא נרשם בחלקות החדשות.

**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 את חלקות 22,49,51,52,53,96,97 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 איריס ורזגר)

אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להפקעה.

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 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

אילנית ינאי הציגה את הבקשה להפקעה. כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי מבקשים לצאת למקום לראות את שתי החלקות הלא פנויות. אנחנו רוצים לבדוק אישית אך הפרט נפגע כתוצאה מהפקעה.

**הועדה מחליטה :**

1. לאשר להפקיע את חלקות 22,49,53,96,97 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.
2. לגבי חלקות 51, ו- 52 שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי יצאו לסיור בשטח ביחד עם נציגים מאגף הנכסים תוך שבועיים ימים, במידה ובעקבות הסיור במקום תהיה להם הסתייגות מאישור ההפקעה הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

משתתפים : נתן וולוך, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

**מטרת הבקשה: אישור הפקעה – שטחים ציבוריים בגוש 8997**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	במקור גוש שומה 7034 חלק מחלקות	גוש חלקה	גוש
פנוי	שצ"פ	בשלמות	265	רשפ"ית	23,24	1	8997
מבנה חד קומתי המסומן להריסה	שצ"פ	בשלמות	717	רשפ"ית	25	2	8997
פנוי	דרך	בשלמות	26	רשפ"ית	25	9	8997
פנוי	דרך	בשלמות	219	רשפ"ית	25	17	8997
פנוי	דרך	בשלמות	64	רשפ"ית	34	21	8997
פנוי	דרך	בשלמות	315	רשפ"ית	40-43	32	8997
סככה	דרך	בשלמות	46	רשפ"ית	53	41	8997
גן ילדים "כסיף"	שב"צ	בשלמות	523	רשפ"ית	64	50	8997
פנוי	דרך	בשלמות	114	רשפ"ית	22,73	54	8997
פנוי	דרך	בשלמות	132	רשפ"ית	41,42	65	8997
פנוי	דרך	בשלמות	56	רשפ"ית	59	68	8997
פנוי	דרך	בשלמות	41	רשפ"ית	64	71	8997
פנוי	דרך	בשלמות	47	רשפ"ית	64,65	72	8997
פנוי	שצ"פ	בשלמות	128	רשפ"ית	64	75	8997

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון התשס"ב.

**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.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלקות 1, 2, 9, 17, 21, 32, 41, 50, 54, 65, 68, 71, 72, 75 בגוש 8997 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.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י איריס ורזגר) 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 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

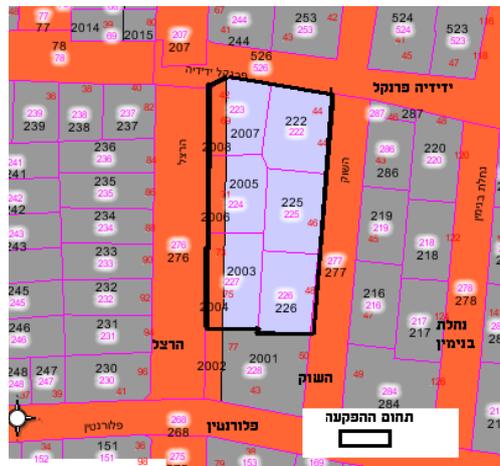
אילנית ינאי מאגף הנכסים הציגה את הבקשה להפקעה.  
כרמלה עוזרי מבקשת לדעת אם מישהו פנה לעסק שמתקיים במקום?  
אילנית עונה שהבנין מסומן להריסה וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ.  
לאחר פירסום ההפקעה נפנה למחזיקים/בעלים ונציע להם פיצוי הפקעה כדין.  
חברי הועדה מבקשים לאשר רק את הפנוי.

#### הועדה מחליטה:

1. לאשר להפקיע את חלקות 1, 2, 9, 17, 21, 32, 41, 54, 65, 68, 71, 72, 75 בגוש 8997 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.
2. לגבי חלקה 50 שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי יצאו לסיור בשטח ביחד עם נציגים מאגף הנכסים תוך שבועיים ימים, במידה ובעקבות הסיור במקום תהיה להם הסתייגות מאישור ההפקעה הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השוק 44 – מבנה דו קומתי חנות מזרונים בקומת קרקע	חניון רב קומות	453.00	453.00	פרטיים	222	7084
הרצל 69 – מבנה חד קומתי חנות רהיטים "אמבויה" וסככה	חניון רב קומות ודרך	353.00	353.00	פרטיים	223	7084
הרצל 71 – מבנה חד קומתי חנות רהיטים "ראם" וחניה	חניון רב קומות ודרך	382.00	382.00	פרטיים	224	7084
מגרש חניה	חניון רב קומות	396.00	396.00	פרטיים	225	7084
מגרש חניה	חניון רב קומות	376.00	376.00	פרטיים	226	7084
הרצל 73 – 75 – מבנה חד קומתי חנות רהיטים "הראל" וחניה	חניון רב קומות ודרך	436.00	436.00	פרטיים	227	7084

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד בחלקו "למגרש מיוחד לשם הקמת בנין רב קומות לחניה" ובחלקו להרחבת רח' הרצל עפ"י: תב"ע 558 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1050 מיום 21/11/1963 ה כסלו התשכ"ד. ההפקעה טעונה אישור נוסף של הועדה המחוזית.

**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.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלקות 222, 223, 224, 225, 226, 227 בגוש 7084 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.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י אדרי' אלי דיגא)

אין מניעה לאשר את הבקשה להפקעה לטובת שטחי ציבור בפלורנטין.

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 0001-ב'11 מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

אילנית ינאי מאגף הנכסים הציגה את ההפקעה. מיטל מבקשת שמטרת ההפקעה צריכה להיות שצ"פ וחניון תת קרקעי.

**הועדה מחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר להפקיע את חלקות 222, 223, 224, 225, 226, 227 בגוש 7084 לטובת שטחי ציבור וחניון תת קרקעי 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.

כרמלה עוזרי נמנעת מהחלטה.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2526 - הפקעה לפי תכנית 2526 דיון בהפקעה - דיון רגיל	19/01/2011 5 - 111-0001

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה



**כתובת: רח' הרבי מנחם 12**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	גוש	חלקה	בעלות
השטח ריק ומשמש לחניה ברובו. בחלק מהשטח פלישה של המבנה מחלקה 15 הסמוכה ממזרח.	מגרש לבית חניה ודרך	584	584	7083	16	רשפ"ת

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד למגרש לבית חניה ודרך עפ"י: תב"ע 2526 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4089 מיום 04/03/1993 י"א אדר התשנ"ג ההפקעה טעונה אישור נוסף של הועדה המחוזית.

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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 את חלקה 16 בגוש 7083 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 אלי דיגא)

אין מניעה לאשר את הבקשה להפקעה לטובת שטחי ציבור בפלורנטין.

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 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אילנית ינאי מאגף הנכסים הציגה את ההפקעה. מיטל להבי מבקשת לדעת למה מפקיעים את השטח. מיטל מתנגדת להפקיע את השטח לצורך חניה, מהטרה היתה להפקיע לצורך שצ"פ. אילנית - לפי התבי"ע זה לצורך חניה. עו"ד שרי אורן - הועדה הזו נלחמה להפקיע שטחים בשכ' פלורנטין בגלל חוסר בשטחי ציבור בשכ' ועכשיו כרוצים להפקיע אתם מתנגדים. צריך להפקיע כרגע לצורך חניה ואם יהיה אחר כך צורך אחר ישנו עפ"י הצורך. אדר' עודד גבולי - צריך קודם להפקיע ולאחר מכן לפנות למנכ"ל העירייה ולדרוש שזה יהיה לגינון.

**הועדה מחליטה:**

1. להמליץ לועדה המחוזית לאשר להפקיע את חלקה 16 בגוש 7083 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.

2. הועדה ממליצה לאשר שימוש של גינה במקום או צורך ציבורי אחר לטובת הציבור.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
מקווה ישראל 23 - דיון בפיצויים (2) בהמשך להחלטת הועדה של ה - 8.12.2010	19/01/2011 6 - '11-0001

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה אוהד דנוס וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי דין י. מלצר ושו"ת ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 12.9.10 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 שפורסמה ביום 04.09.2008

פרטי הנכס:

כתובת: רחוב החשמל 31 פינת מקוה ישראל 23, ת"א.  
גוש: 7446 חלקה: 8.

פרטי התובעים: מרדכי רובינשטיין ואח'.

בא כוח התובעים: עו"ד עופר טוייסטר.

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים אריאל בלום, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 8,000,000 ש"ח.

תיאור הנכס והסביבה:

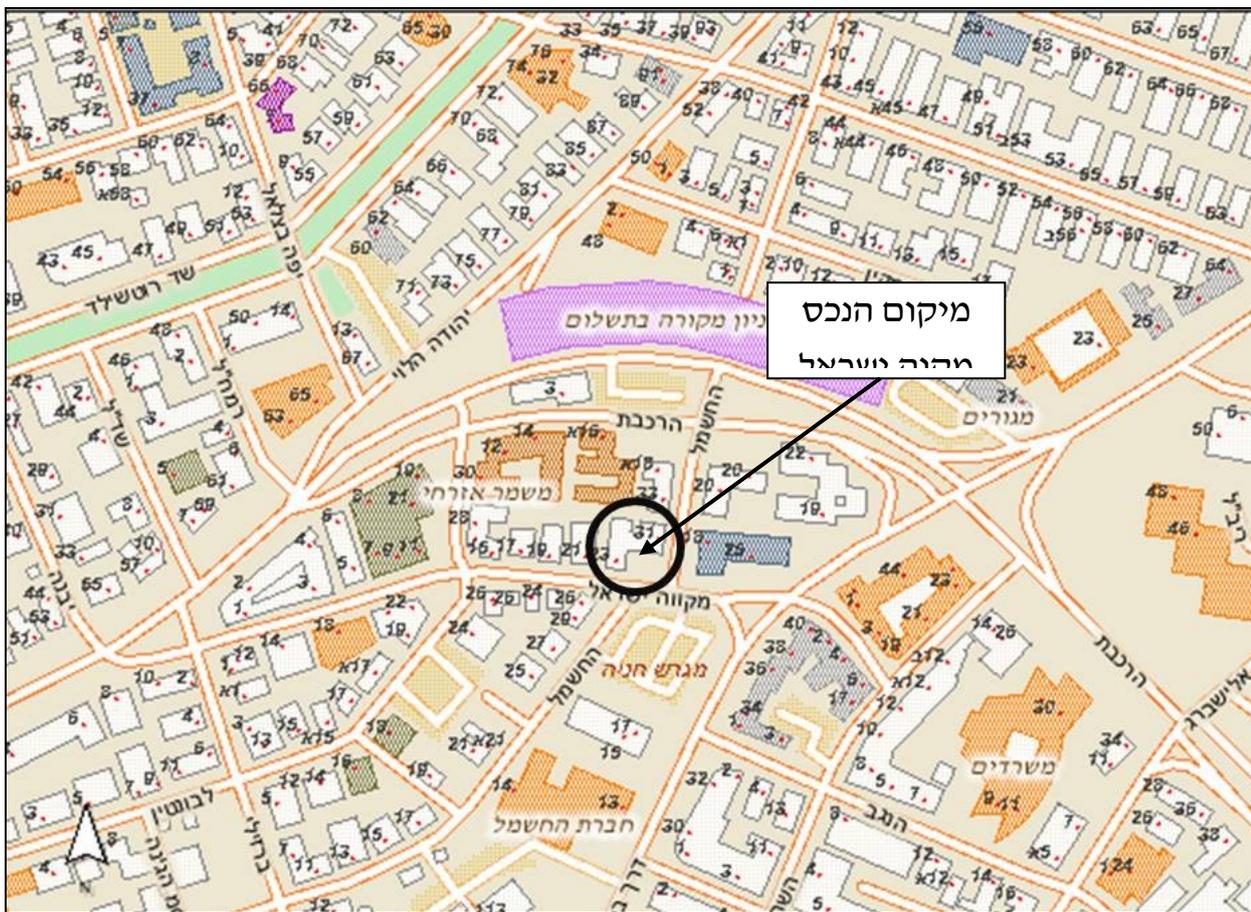
הבנין הנדון הינו בנין מגורים בן 2 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת גלריה חלקית. המבנה, המכונה "בית וילוונגי", נבנה בשנת 1938 בסגנון בין לאומי על ידי האדריכל רוזנגרטן. המבנה הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור 2650 ב'.

המבנה הקיים בחלקה מיועד לשימור בשל היותו בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה-30 ו ה-40 על פי עקרונות האדריכלות המודרנית - מבנים קובייתיים בהם שולטת בעיקר האסימטריה. האפקט האדריכלי מושג בעיקר על ידי משחק של מסות תוך הימנעות מקישוטים בלתי פונקציונאליים.

תצלום הנכס:



**תרשים סביבה:**



**מצב תכנוני קודם:**

על החלקה חלות תוכניות 44, f, 74, 281, 636, 661, 878, 1680, מ', ע', ג', 2710, ח'.

**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, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

המבנה הוכרז כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור, 2650 ב'.

**עיקרי טענות התובעים מתוך חוו"ד השמאי אריאל בלום מיום 11.8.2010**

- שימוש מיטבי בבניין כולל את הריסתו של הבניין הישן ובניית בניין חדש בסטנדרטים מודרניים ובעלות נמוכה יותר על פי הזכויות הקיימות.
- שיפוץ הבניין, תוספות הבנייה והשימור עצמו מוסיפים עלויות עודפות שאינן קיימות על מבנים רגילים.
- אלמנטים נוספים:
- בניית מרתף במבנה לשימור יקרה ואיננה כדאית.
- איסור על חנייה בחצרות המבנה מוריד מערך הדירות.
- תוכנית השימור מעמיסה עלויות נוספות- הפרשי עלויות מעטפת הבניין הנובעים מדרישות מחלקת השימור והכוללות הסוואת תשתיות קונסטרוקציה ושאר מערכות בניין.
- משך זמן תכנון- אישור וביצוע הפרויקט הינו ארוך משמעותית ביחס למבנה שאינו מבנה לשימור.
- קיימים אילוצי תכנון הפוגעים בהכרח באיכות הבניין ובניצול השטח.

**התייחסות שמאי הועדה אוהד דנוס לטענות המועלות בשומת התובעים:**

**מצב תכנוני:**

שמאי התובעים אינו מאזכר את תכניות 636 ו-661, המתקנות את תכניות 74 ו-F" וקובעות כי לא תותר תוספת בניה על הגג בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים.

לעניין תכנית 44 – שמאי התובעים אינו מאזכר את הוראות סעיף 78 לתכנית, בו נקבע כי לא תותר כל עבודה על רצועות הקרקע שבין קו הרחוב והבניין, פרט למדרכה או עבודות ציבוריות, והן יחשבו כחלק מהרחוב וברשות הרבים.  
לנ"ל חשיבות מכרעת בכל הנוגע לאפשרות (לחוסר האפשרות) לעשות שימוש לחניה בחזית הבניין.

לעניין תכנית תא/2650/ב – **נוצרת השבחה** ניכרת בכל הקשור לזכויות הבניה על הגג שכן, התכנית הנ"ל מאפשרת ניוד מלוא הזכויות המוקנות (10 חדרי יציאה לגג), ללא ההפחתות לדחייה, לחוסר הודאות ולעלויות הבניה/ההתאמה שיש להביא בחשבון באומדן שווי הנכס במצב התכנוני הקודם.

**לעניין השימוש בשיטת ההשוואה:**

שימוש בשיטת ההשוואה בדרך שנקט שמאי התובעים, הינה שגויה וטעות ביסודה.  
שיטת ההשוואה היא השיטה הראויה במידה ומשווים בין נכסים בעלי מאפיינים דומים ומותנית בהימצאותן של מאגר נתונים רחב ומהימן, המאפשר ביצוע ההשוואה וניתוח הנתונים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ביחס לנכס המוערך.

ברור כי הערכת שווי של נכס, ע"י השוואת עסקאות של מבנים לשימור לעסקאות של מבנים "רגילים", ללא מידע מפורט וללא ניתוח הכולל ביצוע של כל ההתאמות הנדרשות, עשויה להביא לתוצאה שגויה.

**לעניין הטענה בדבר מגמת הריסת בניינים ישנים:**

איננו מקבלים את הטענה בדבר המגמה של הריסת בניינים ישנים והקמת בניינים חדשים, שכן המדובר בטענה כללית שאינה מבוססת ושלא הוכחה ביחס למועד הקובע.

הריסתו של מבנה מחייבת כדאיות כלכלית, התלויה בהרבה מאוד גורמים (גיל המבנה, מצבו הפיזי והתחזוקתי, השטח הבנוי, זכויות הבניה, הרכב בעלי הזכויות בנכס וכד'...).  
ביחס למבנה הקיים בנכס הנדון – הוכח כי אין כדאיות כלכלית בהריסתו.

כפי שהוכח בהרחבה בחוו"ד המפורטת בשל שטחו וצורתו של המגרש ביעוד מסחרי ובשל מאפייניו הייחודיים ומגבלות שונות המשפיעות על שווי הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם, אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה.

### לעניין הטענה בדבר עיכוב הליכים בהיתרי בנייה:

הטענות בנוגע לעיכוב בקבלת ההיתרים בבניין לשימור והתארכות הבניה לא הוכחו כנכונות. עיכובים בקבלת היתרי הבניה ובבניה עצמה יכולים לנבוע מסיבות ומגורמים שונים, שאין להם ולתכנית השימור ולא כלום.

### לעניין סעיף 6.5.3 – "מיתוג":

אין מחלוקת כי תכנית תא/2650/ב לא היא שיצרה ולא היא ששינתה את מאפייניו הייחודיים של הנכס (שלא קיבלו ביטוי בהערכת שווי המבנה הקיים בשומה התובעים), אולם סימון המבנה כמבנה לשימור הוא שיוצר את ההכרה בערכיו ההיסטוריים והארכיטקטוניים, הוא שמקנה לו את הייחודיות והוא שמביא לתוספת השווי ביחס למצב הקודם וביחס למבנים שאינם מסומנים לשימור. אנו בדעה, כי בעצם יעוד המבנה לשימור נוצר מוניתין ומרכיב משביח הנובעים מההכרה בערכו וחשיפת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים. מעבר לעצם ייעוד המבנה לשימור, הבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותו הייחודיות בעתיד. תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שיעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.

להלן ציטוט מדבריה של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, בשומה מיום 18.1.10 לנכס ברח' אלנבי 114: "גם בארץ חל שנוי בתודעה הציבורית בנושא השימור מאז הופקדה תכנית השימור ועד היום. אם בתחילת הדרך ניתן דגש למגבלות הכרוכות בעלויות שימור יקרות וקושי בניצול זכויות בניה, הרי כיום, עם אישור התכנית והשלמת שימור מבנים לא מעטים בעיר תוך הרחבת זכויות הבניה הקיימות בהתאם לתכנית השימור (או ניוודן), תחום השימור בתל אביב נהנה מפריחה. מבנה לשימור זוכה ליוקרתיות הכרוכה במוניטין של המבנה, בייחודיותו, במיקומו המרכזי, באירוע היסטורי הקשור בו וכד'. ההשקעה בשימור, לצד עלותה, מייצרת ערכים כלכליים. לפיכך אין ספק ככלל, קיימת הכרה בייחודיות המגורים במבנה לשימור בתל אביב ונכונה לדעתי הטענה למיתוג מבנים אלה".

סימון של מבנה לשימור מעניק לו נקודות זכות ויתרון ביחס למבנה שאינו לשימור בכל הקשור למיתוגו כנכס יוקרתי.

### לעניין סעיף 6.5.4 – "מדידת שטחים":

פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית.

כאמור, במקרה זה אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים ולכן, אין כל רלוונטיות לטענה בדבר אופן חישוב הזכויות.

השמאי התובעים אינו מביא בחשבון את החיסכון בעלויות ההתאמה למבנה הקיים הנוצר כתוצאה מניוד זכויות הבניה ואינו מאזכר את תוספת השטח לניוד בגין התמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב. בנוסף, קיים ספק רב בנוגע לאפשרות ולכדאיות הכלכלית במימוש מלוא זכויות הבניה על הגג במצב התכנוני הקודם (בשתי החלופות – השארת המבנה ו/או הריסתו), כך שלמעשה, ניוד הזכויות מאפשר ניצול מלוא יתרת הזכויות, בשווי מלא.

### לעניין סעיף 6.5.5 – "חניה":

במצב התכנוני הקודם השימוש המיטבי בנכס מהווה שווי הנכס כבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה ולכן, העלות הנוספת בגין חפירת המרתף מתחת למבנה קיימת במצב התכנוני הקודם. במצב התכנוני החדש, לעומת זאת, ניתן לקבל פטור (חלקי או מלא) מהתקנת מקומות חניה, באישור

הועדה המקומית ובכפוף לשיקולי השימור (בגין הוראה זו לא נגבה היטל השבחה) ולכן, נוצר יתרון ביחס למצב הקודם.

בכל מקרה, הטענה כי הכרזת המבנה לשימור ואיסור הריסתו מבטלת את האפשרות ליצירת חניה בתחום המגרש אינה נכונה.

**תכנית תא/2650/ב מרחיבה את היקף השטחים ואת השימושים המותרים במרתף ביחס למצב התכנוני הקודם .**

תכנית תא/2650/ב מאפשרת התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובמקרים מתאימים, בהמלצת יחידת השימור ובאישור הועדה המקומית, גם בחזית הקדמית של המבנה.

לעניין החניה שבחזית המבנה – השטח הנ"ל מיועד למדרכה (במצב התכנוני הקודם – תכנית "F") ואמור להיחשב כחלק מהרחוב וברשות הרבים.

השימוש לחניה בתחום השטח הנ"ל אסור ומעולם לא הותר בתכנית (גם אינו מסומן לחניה בהיתר הבניה).

הטענה הכללית כי דירות ללא חניה בת"א נמכרות במחיר הנמוך בכ- 10% - 15% ביחס לדירות עם חניה צמודה, לא הוכחה וברור כי למיקום הנכס ולשטח הדירות קיימת חשיבות מכרעת בנושא.

### לעניין סעיף 8.3 – "תחשיב בגישת "העלות":

התחשיב אותו מציג שמאי התובעים רצוף בנתונים שגויים ומתבסס על הערכות והנחות עבודה שגויות ולכן, בטעות יסודו.

- שווי הזכויות מהתמריצים שגוי וההפחתה למימוש של 50% גבוהה במיוחד ואינה מוסברת ו/או מוכחת. שמאי התובעים אינו מייחס תרומה למיתוג המבנה, אינו מביא בחשבון את שווי הבניה הקיימת ומתעלם ממאפייניה הייחודיים.
- עלויות השימור העודפות גבוהות ולא מבוססות.
- שמאי התובעים מגדיל לעשות ומפחית משווי הנכס 50% משווי זכויות הבניה המוקנות (שגם הן חושבו באופן שגוי). הפחתה זאת, בטעות יסודה, שכן הזכויות הנ"ל ניתנות לניוד ובעלי הזכויות בנכס הנדון לא מאבדים אותן. מעבר לכך, נחסכות עלויות ההתאמה ו/או הבניה כאשר מניידים זכויות בניה.
- שמאי התובעים מייחס ראשי נזק שגויים בנוגע לשטח שירות המחושב כעיקרי, בנוגע לחניה ובנוגע לדיירים המוגנים.

### לסיכום:

לסיכום, ועפ"י חו"ד שמאי הועדה לא ניתן לקבל את חוות דעת שמאי התובעים בהיותה רצופה בנתונים שגויים, מתבססת על הערכות והנחות עבודה שגויות ואינה מביאה בחשבון בצורה נכונה ומקיפה, לדעתנו, את ההשבחות המהותיות שיוצרת תכנית תא/2650/ב בנכס הנדון.

### חו"ד ב"כ הועדה המקומית – משרד עורכי דין י.מלצר ושות'

ביום 7.9.10 הגישו התובעים, מרדכי רובינשטיין ואח' (להלן: "התובעים") כנגד הועדת המקומית. התביעה שבנידון הוגשה ע"י התובעים- הבעלים הרשום של המקרקעין, המצויים בגוש 7446 חלקה 8 ששטחה הרשום הינו 1,171 מ"ר. על חלקה זו קיים מבנה מגורים בן 2 קומות, הבנוי מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת גלריה חלקית.

לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י השמאי אריאל בלום (להלן: "חו"ד התובעים" או "חוות הדעת"), בגין ירידת ערך על סך 8,000,000 ₪.

מטעם הועדה המקומית, הוכנה חוות דעת ע"י השמאי אוהד דנוס (להלן: "חוות דעת מטעם הועדה המקומית"). על פי התחשיב המפורט בחוות הדעת, לא זו בלבד שתוכנית השימור לא גרמה לירידת ערך, אלא שהיא הובילה להשבחת הנכס בסך של 5,010,000 ₪, בין היתר עקב המיתוג שנוצר בגין תוכנית השימור והתמריצים המוענקים במסגרתה.

להלן חוות- הדעת המשפטית לתביעה, כדלקמן:

**חו"ד התובעים לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

- הלכה פסוקה היא כי על המבקש פיצוי בגין ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק- להרים את הנטל ולהראות במסגרת חוות דעת שמאית מנומקת, מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה, תוך התבססות על מלוא הנתונים והראיות הרלוונטיות לעניין, ובכלל זה תוך התייחסות לנתונים משביחים הקיימים במסגרת "התוכנית הפוגעת".  
ראה: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה פ"ד מז(2) 402.
- בענייננו- חו"ד התובעים לוקה בפגמים מהותיים ועקרוניים היורדים לשורשו של עניין ואשר די בהם כדי להביא לדחיית התביעה על הסף ולמצער להפחית בצורה משמעותית ממשקלה הראייתי של חוות הדעת. הכל כמפורט להלן:
  - חוות הדעת מתיימרת להוות אף "שומה אחרת" במסגרת ערר על היטל השבחה המתנהל במקביל. הועדה המקומית תטען כי התכליות השונות העומדות בבסיסם של הליכי ערר על היטל השבחה ותביעה לירידת ערך, מחייבות הבחנה בניהם והגשת חוות דעת **נפרדות** בעניין.
  - חוות הדעת לוקה בהנחות מוצא שגויות ובהתעלמות משיקולים רלוונטיים, המובילים לקביעה המוטעית והשגויה לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהוותן, לפיהן **תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה**. חוות הדעת מתעלמת מהוראות משביחות הקבועות בתוכנית השימור לרבות הקלות לעניין החנייה, השבחה הנובעת ממיתוג הנכס וכיוצ"ב- הוראות המעלות באופן משמעותי את ערכו של הנכס הנדון.
  - חוות הדעת אינה לוקחת בחשבון את החיסכון המשמעותי בעלויות התאמה ו/או עלויות הבנייה המפורטות להלן, הנוצר עקב העברת הזכויות המוקנות לתובעים. בהתאם להוראות תוכנית השימור, למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, יהיו זכויות הבנייה **עפ"י התכניות התקפות בתוספת התמריצים** המפורטים בנספח ה' לתכנית (העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים). ככל שקיימות זכויות בנייה שאינן ניתנות לניצול בתחום המגרש, זכויות אלו ניתנות להעברה למגרש אחר בתוספת התמריצים הקבועים בתוכנית. אפשרות העברת הזכויות חוסכת אפוא את ההשקעה בעלויות התאמה למבנה קיים ו/או בעלויות בנייה, במקרה של בנייה חדשה. כמו כן, חוות הדעת אינה לוקחת בחשבון את **תוספת השטח** להעברה, המוענקת במסגרת התמריצים הקבועים בתוכנית.
  - חוות הדעת אף אינה לוקחת בחשבון את החיסכון המשמעותי שנוצר עקב העברת הזכויות המוקנות לתובעים מכח תוכנית 1680 לפיה ניתן לבנות חדרי יציאה לגג.
  - במסגרת חוות הדעת נכללו נתונים שאינם מדויקים, לעניין בחינת המצב התכנוני הקודם. אין כל אזכור של תוכניות 636 ו-661 המתקנות את תוכניות 74 ו-F<sup>1</sup> ושבמסגרתן נקבע כי לא תותר תוספת בנייה על הגג בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים. כמו כן, אין כל אזכור במסגרת חוות הדעת להוראת סעיף 78 הקבועה בתוכנית 44, לפיה לא תותר כל עבודה על רצועות הקרקע שבין קו הרחוב והבניין, פרט למדרכה או עבודות ציבוריות, והן יחשבו כחלק מהרחוב וברשות הרבים. להוראה זו חשיבות רבה בכל הנוגע לאפשרות (או היעדר האפשרות) של מתן היתר לחנייה בחזית הבניין.
  - אחת מהחלופות בה בחר השמאי מטעם התובעים, לניתוח השפעת תוכנית השימור על הנכס הנדון הינה חלופת שיטת ההשוואה. **בנסיבות העניין מדובר בחלופה בעייתית ביותר אשר בהכרח מובילה לתוצאות שגויות ומוטעות**, שכן קיים מספר מצומצם של מבנים המסומנים לשימור, במיוחד כאלה המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות, כאשר לכל מבנה מאפיינים ייחודיים משלו, המשפיעים על אפשרויות מימוש התמריצים המוקנים

בתוכנית השימור ועל היקף זכויות הבנייה למימוש או להעברה. בנסיבות אלה ברי כי קיים קושי ליתן משקל כלשהו למסקנות המובאות בחוות הדעת, הנשענות על חלופה בעייתית זו.

- זאת ועוד- חוות הדעת מתייחסת במסגרת שיטה זו, לעסקאות השוואה בלתי רלוונטיות שאינן ברורות השוואה (זאת בשים לב לתחשיב הפשטני בו נקט השמאי בחוות הדעת) ואשר לא ניתן להסיק מהן דבר לעניין השפעת תוכנית השימור על הנכס הנדון.
- חוות הדעת מתעלמת ממצבו הירוד של המבנה- נתון שהינו רלוונטי ביותר לבחינת עלויות עבודות השיפוץ. חוות הדעת מוסיפה על העלויות הנטענות (והמוכחות) רכיבים אשר אין להם כל קשר עם הוראות תוכנית השימור ואשר ממילא נדרשים אף בשיפוץ סטנדרטי של מבנים שאינם מסומנים לשימור. לא זו אף זו- חוות הדעת מוסיפה רכיבים אשר כלל לא נדרשים ומתחייבים מהוראות השיפוץ לפי תוכנית השימור.
- במסגרת חוות הדעת נקבע מקדם שרירותי וסתמי לחלוטין של 50% הנוגע להפחתה משווי זכויות הבניה להעברה, בשל התארכות כביכול של הליכי התכנון (המיוחסת לעובדה כי המבנה מסומן לשימור). טענה זו הועלתה בעלמא וללא כל ביסוס.
- הנה כי כן, חוות הדעת מטעם התובעים נעדרת כל תשתית עובדתית מספקת וממילא אין היא מבססת כדבעי את תביעת הפיצויים. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין יש לדחות את התביעה על הסף ולמצער, היות ומדובר בחוות דעת דלה וסתמית המתעלמת ממכלול של נתונים רלוונטיים, אין להעניק לה משקל ראייתי כלשהו.

#### התעלמות התובעים ממכלול האלמנטים המשביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור

- **התובעים מתעלמים ולמצער נמנעים מליתן משקל כלשהו, במסגרת חוות הדעת מטעמם, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.**
- תוכנית השימור קובעת כי למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, יהיו זכויות הבנייה עפ"י התכניות התקפות בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' לתכנית. **בנסיבות אלה, אותן זכויות שהיו במצב קודם נותרו אף לאחר אישורה למתן תוקף של תוכנית השימור ולא זאת בלבד, אלא שתכנית השימור אף מעניקה זכויות בניה נוספות במסגרת התמריצים. לפיכך, לא יכולה להיטען טענה לפגיעה בזכויות מוקנות.**
- זאת ועוד- בהתאם להוראות התוכנית, במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בנייה למגרש אחר. העברת זכויות הבנייה תכלול את יתרת השטחים מכח התוכניות התקפות שלא נוצלו, בתוספת התמריצים על פי נספח ה' כאמור לעיל. במסגרת התמריצים המוענקים בתוכנית ניתנת, בין היתר, האפשרות להפיכת שטחי עזר לשטחים עיקריים, התרת בנייה בחללים שמתחת לקומת הקרקע בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, אפשרות להרחבת השימושים המותרים במבנה, אפשרות להוספת יחידות דיור בגין שטחים עיקריים שנוספו מתוקף הוראות התוכנית וכיוצ"ב. **התעלמות התובעים מהוראות אלו במסגרת התוכנית, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה המתעלמת מהיסודות המשביחים הקיימים בתוכנית השימור.**
- זאת ועוד- התובעים נמנעים מליתן משקל כלשהו לאלמנט משביח מהותי נוסף של זיהוי המבנה כמבנה לשימור. ייאמר מיד- עצם סימון המבנה כמבנה לשימור, יש בו כדי להשפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, זאת לאור ההכרה, בייחודיות הארכיטקטונית של המבנה- הכרה שיש לה משמעות כלכלית משביחה בדרך של מיתוג המבנה, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו.
- הלכה פסוקה היא כי בתביעות לפי סעיף 197 לחוק, על התובע להציג את התמונה בכללותה, כאשר בצד "הנוקים" הנטענים יש להציג ולקזז את שווי האלמנטים המשביחים, ככל שישנם כאלה. ראה: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה, פורסם בנבו, 1993).
- בנסיבות אלה, לא זו בלבד שהתעלמותם, ולמצער היעדר מתן משקל מצד התובעים לאלמנטים משביחים בתכנית השימור, ובכלל זה למכלול התמריצים המפורטים בנספח ה' לתוכנית וכן התעלמות התובעים מערכו הכלכלי הממשי של שימורו ומיתוגו של המבנה- שומטת את הקרקע

תחת חוות הדעת כולה, אלא שאלמנטים אלו מאיינים לחלוטין את הפגיעה הנטענת ויותר מכך - יש בהם כדי להצביע על כך שתוכנית השימור משביחה ומעלה את ערכו של הנכס הנידון.

### שלילת טענת התובעים לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הריסת המבנה ובנייתו מחדש

- ייאמר מיד- העלויות הכרוכות בביצוע הריסת המבנה, לרבות פינוי דיירים מוגנים, סידור דיור חלופי ועלויות הריסה ופינוי המבנה, כמו גם המגבלות התכנוניות הנובעות מהשטח, מהתכנית המותרת ומצורת המגרש המסחרי בחלקה, המשפיעות באופן ישיר על אופן הבינוי ועל אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה בנכס הנדון- אינן כדאיות מבחינה כלכלית ביחס לשווי הנכס כבנוי בתוספת שווי זכויות הבנייה.
- ודוק- למבנה הנדון קיימת תרומת בינוי גבוהה ביותר, בין היתר מאחר ומדובר במבנה מתפקד ומאוכלס. הטענה בדבר תרומת בינוי נמוכה אינה רלוונטית כאשר מעריכים את שווי הבנייה הקיימת במבנים לשימור, מאחר וקיימת איכות בנייה גבוהה וחשיבות אדריכלית, היסטורית ותרבותית אשר בגינם הוכרז המבנה לשימור. הריסת המבנה מאידך תחייב השקעה בלתי מבוטלת של אמצעים ומשאבים שונים (לרבות משאב הזמן).
- זאת ועוד- היעדר האפשרות להריסת המבנה אינה מונעת מהתובעים את השימוש בעילת הפינוי העיקרית המצויה בחוק הגנת הדייר- עילת פינוי במקרה של הריסה ובנייה מחדש הקבועה בסעיף 10131(10) לחוק הגנת הדייר (נוסח חדש) התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"). על פי הוראת סעיף 131 ס"ק 10 ו-11 עילת פינוי זו עומדת בעינה אף כאשר מדובר בשינוי ניכר ו/או בתיקון יסודי של הנכס, אשר יכול לנבוע, בין היתר, משיפוץ המבנה בהתאם להנחיות השימור. מעבר לכך ראוי לציין, כי פינוי דיירים מוגנים בעילה של הריסה ובנייה מחדש, מחייבת, אף היא, בהסדר פינוי הכרוך בעלויות פינוי רבות ובעיכובים ניכרים בלוחות הזמנים בבניה.
- תוכנית השימור מותירה אפוא לבעלי הנכס את האפשרות לפנות את הדייר המוגן או להגיע עימו להסכמות המאפשרות ביצוע השימור- הכל לפי בחירתו של בעל הנכס.

### התייחסות לטענת התובעים בדבר העלויות העודפות

- הגם שמבנה לשימור מחייב ביצוע של עבודות שיקום ואחזקה, הרי שהוצאות אלו, כשלעצמן, אינן בבחינת בזבוז- הוצאת כספים לשווא. מכלול ההוצאות בהן מחויבים בעלי הנכסים המסומנים לשימור מתורגמות, בסופו של יום, להכנסה של בעל המבנה מבעלותו בנכס המוכר כנכס ייחודי, בעל חשיבות ארכיטקטונית, שהתמורה בגינו הינה גבוהה יותר מזו שתתקבל בגין נכס שאינו מסומן לשימור.
- זאת ועוד- לתובעים אין להלין אלא על עצמם בכך שלא דאגו לתחזק ולשפץ את הנכס כראוי לאורך שנים רבות, באופן שהנכס נותר מוזנח ורעוע. ודוק- הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה (ראו למשל, סעיף 8 לחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984 וכן חוק העזר החדש בת"א המחייב בעלי בתים בת"א לשפץ אחת ל-15 שנים).
- זאת ועוד- הדוגמאות המובאות במסגרת חוות הדעת לצורך בחינת עלויות השיפוץ, הינן דוגמאות אשר אינן ברות השוואה ואינן מייצגות נאמנה את עלויות השיפוץ הנדרשות מכוח תוכנית השימור. יתרה מזו- במסגרת חוות הדעת אין כל נתון ו/או אומדן כלשהו של עלויות שיפוץ המעטפת אילולא סומן המבנה לשימור וממילא אין כל ממצא אמיתי של הפרש עלויות השימור. כמו כן, אין כל פירוט של העלויות במסגרת הדוגמאות המובאות בחוות הדעת, כדי שניתן יהיה להתחקות ולבחון את טיב הדוגמאות הללו ובאילו עלויות שיפוץ דובר שם. זאת ועוד- אין כל אזכור ו/או השוואה של מאפייני המבנים, סגנונות הבנייה ודרישות צוות השימור בכל אחת מן הדוגמאות המובאות במסגרת חוות הדעת, אל מול ההוצאות שהוצאו בפועל ע"י בעלי הנכסים.
- יתרה מזו- התכנית השימור עצמה מגלמת במסגרת התמריצים הקבועים במסגרתה את ההפרש בעלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 - 990 ₪ למ"ר מעטפת, זאת הגם שבפועל מדובר בהפרש הנמוך מכך. ודוק- הסכום הנ"ל התקבל בקרב שמאים מכריעים במספר שומות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

- מהאמור עולה כי לא זו בלבד שזכויותיהם של התובעים אינן נפגעות כלל אלא שזכויותיהם מושבחות, הן עקב התמריצים הקבועים בתוכנית והן עקב ההכרה הרשמית בייחודיות המבנה.
- **שליטת טענות התובעים בכל הנוגע ל"מקדם הפחתה למימוש"**
- מנגנון העברת זכויות הבנייה הינו מנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישים מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבנייה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים, כאשר משך הזמן בו מתבצע הליך העברת הזכויות תלוי ומשתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מבנה.
- ודוק- העירייה אינה דורשת את ביצוע השימור בטרם העברת הזכויות. עמידה בדרישה זו תמנע את ביצוע השימור שכן ברי כי לא יהיה לבעלי הנכסים מקורות מימון לצורך ביצוע הליך השימור.
- זאת ועוד- במסגרת חוות הדעת נקבע מקדם שרירותי וסתמי לחלוטין של 50% הנוגע להפחתה משווי זכויות הבנייה להעברה, בשל התארכות כביכול של הליכי התכנון. טענה זו הועלתה בעלמא מבלי שיהיה לה כל תימוכין ולפיכך אין לקבלה.
- בהתאם להוראות התוכנית קיימת אפשרות להעביר חלק מהזכויות לכמה מגרשים מקבלים בו זמנית. עובדה זו מקלה ומסייעת בהליך העברת הזכויות ומפחיתה משמעותית את רכיב הדחייה וחוסר הודאות. זאת ועוד- במסגרת התוכנית נקבע מנגנון פיצוי על העיכוב במציאת מגרש מקבל (ראה נספח ה' לתוכנית השימור). בנוסף לכל האמור, במסגרת חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית נלקח בחשבון מקדם סביר הרבה יותר, בשיעור של 10% בגין רכיב אי הודאות.
- יתרה מזו- ככל שקיים עיכוב ו/או התארכות כלשהי בהליכי העברת הזכויות, הרי שבעלי הזכויות מפוצים על כך בדרך של מתן זכויות בנייה נוספות להעברה (סעיף 3 בנספח ה' לתוכנית השימור).

#### **שליטת טענות התובעים בנוגע ליצירת חניה בנכס הנדון**

- ייאמר מיד- הוראות תוכנית השימור אינן אוסרות יצירת חנייה במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, כאשר לוועדה המקומית קיימת הסמכות להפעיל שיקול דעתה בעניין, בכפוף לשיקולי השימור (ראה הוראת סעיף 11.2 לתוכנית השימור).
- ככל שקיימת אי- כדאיות בחפירתו של מרתף חנייה, כטענת התובעים, הרי שזו אינה נובעת מהוראות תוכנית השימור שכן כבר ב"מצב הקודם" לא הייתה כל כדאיות כלכלית בהריסתו של המבנה. בנסיבות אלה, ברי כי ב"מצב חדש" אין צורך לייחס הפחתה לעלות בלתי מכוסה של חפירת מרתפי חנייה. יחד עם זאת ולמען הזהירות בוצעה בהתייחסות שמאי הוועדה המקומית לחוות הדעת, הפחתה בשווי השטחים הבנויים בגין חוסר הודאות (המוכחשת כשלעצמה) בנוגע לאפשרות ולכדאיות הכלכלית בהתקנת מקומות חנייה- גורם הרלוונטי לשווי הנכס הבנוי.
- זאת ועוד- במסגרת ההתנגדויות שהוגשו ע"י חלק מהתובעים, בטרם אושרה תוכנית השימור, נדחו טענות התובעים בהמלצתו של חוקר הוועדה אשר קבע כי תוכנית השימור מאפשרת הותרת חנייה בצידי המבנה. המועצה הארצית לתכנון ובנייה תמכה בעמדתו של חוקר הוועדה בעניין זה ואף ציינה בהחלטתה מיום 19.11.07 כי בכל הנוגע לחניה בחזית הבניין הרי שממילא היא אינה מותרת מכח הוראות תוכנית 44 וברי כי אין בתוכנית השימור כדי להעניק פריבילגיות שממילא לא היו קיימות קודם לאישורה.
- אף הטענה אשר הועלתה במסגרת חוות הדעת, לפיה שווי דירות ללא חנייה בת"א נמוך בכ--10% 15% ביחס לדירות עם חנייה צמודה- הינה טענה משוללת בסיס אשר לא הוכחה ע"י התובעים.
- הנה כי כן, חוות הדעת מטעם התובעים לוקה בפגמים רבים היורדים לשורש העניין תוך שהעוררים מתעלמים לחלוטין משיקולים רלוונטיים. פגמים מהותיים אלו הובילו את התובעים למסקנה המוטעית והשגויה לפיה תוכנית השימור הינה כזו אשר גרמה כביכול לירידת ערך של הנכס. כפי שראינו לעיל, העובדות כהוותן מובילות למסקנה הפוכה לפיה יש בתוכנית השימור כדי להשביח את נכס.

**סיכום ומסקנות:**

- לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף ולחלופין לגופה תוך אימוץ חוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי אוהד דנוס .
- לחלופין ולמען הזהירות, ככל שיקבע כי נגרמה לנכס הנדון פגיעה כלשהי הנובעת מאישור תוכנית השימור (דבר המוכחש מכל וכל), יש להורות כי פגיעה זו חוסה תחת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה , באשר היא אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה. לחלופי חילופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצוי כלשהו, הרי שיש להחיל את הוראת סעיף 10.8 לתקנון תוכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת, המתקיימות בענייננו, יש לשקול הפעלת הוראת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור ע"י בעלת הזכויות בנכס.

**חו"ד מה"ע:**

לאמץ חו"ד שמאי הועדה אוהד דנוס וכן את חו"ד עורכי הדין – משרד י. מלצר ושות' ב"כ הועדה המקומית ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים.

**בישיבתה מספר 0029-10'ב' מיום 08/12/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

דנה שיחור הציגה את תביעת הפיצויים.  
פאר ויסנר : הוקמה ועדה בראשותי יחד עם מדואל לנושא עלויות השימור העודפות. עד שלא תסתיים עבודת הועדה בראשותי מבקש לא לדון בתביעות פיצויים מסוג זה.  
חברת סיטילינק העבירו מסמכים, ותתקיים ישיבה נוספת בנושא אצל פאר ויסנר.  
הגברת דנה שיחור תפנה לעו"ד טויסטר בבקשה לקבל אורכה של חודשיים ימים נוספים לצורך מתן החלטה בתביעה שבנדון. דורון ספיר מנחה את מחלקת שומה והשבחה כי תביעות פיצויים יובאו לדיון בועדה המקומית תוך 6 שבועות מיום הגשת התביעה, כולל חו"ד.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר קבלת מסקנות הבדיקה בנושא עלויות השימור.  
שמאית הועדה המקומית תפנה לעו"ד טויסטר בבקשה לקבל אורכה של חודשיים ימים נוספים לצורך מתן החלטה בועדה המקומית בתביעה שבנדון.

השתתפו : שמואל גפן, פאר ויסנר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, דורון ספיר, נתן וולוך ואסף זמיר.

**בישיבתה מספר 0001-11'ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה אוהד דנוס וכן את חו"ד עו"ד משרד י. מלצר ושות' ב"כ הועדה המקומית ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים : נתן וולוך, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן ושלמה זעפראני.

התוכן	מס' החלטה
- תמ"מ 2/5 - תביעת פיצויים - חברת חשמל	19/01/2011
דיון בפיצויים תמ"מ 2/5 - חברת חשמל	7 - 111-0001

### רקע:

בתאריך 27.10.10 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תמ"מ 2/5 שפורסמה ביום 30.10.07

### פרטי הנכס:

חטיבת קרקע בשטח של 28.135 דונם ועליה תחנת משנה פתוחה, הנמצאת בסמוך לתחנת הכוח רידינג. גוש: 6634 חלקות: 32-38, 56, 99-101, 104-108, 26, 31, 53-55, 103, 109, 115, 123. גוש: 6635 חלקות: 3, 18, 36. גוש: 6900 חלקה: 23 (חלק).

### תרשים סביבה:



### פרטי התובעים: חברת חשמל לישראל בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד אמיר כספי, משרד עורכי דין ש.הורביץ ושות', רח' אחד העם 31, ת"א

### הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאית פנינה אבן חן, ב"כ חברת חשמל, גובה הפיצוי הנדרש בגין אישור תוכנית מתאר מחוזית 5/2 עומד על 260,360,000 מיליון ש"ח.

**מהות התביעה עפ"י חו"ד שמאית התובעים פנינה אבן חן:**

"הפגיעה במקרקעי חב' חשמל ביום אישור תוכנית תמ"מ 2/5 ושינוי יעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבני ציבור בא לידי ביטוי בהפרש השווי בין שוויים של כמקרקעין בבעלות חברת חשמל והמשמשים למטרת מתקנים והספקת חשמל – לבין שוויים כמיועדים לפינוי – וליעוד שטחים פתוחים ולמבני ציבור (הפקעה)".

"שווי הקרקע במצב קודם ביעוד שצ"פ : 56,700,000 מיליון ש"ח  
שווי הקרקע במצב קודם כל עוד נשאר בבעלות חברת חשמל : 11,340,000 מיליון ש"ח  
**הפגיעה : 45,360,000 מיליון ש"ח.**"

"עלות הקמת תחמ"ש פנימית, הסדרת שטח להקמת תחמ"ש פנימית, העתקת כבלים ומעגנים וגריטה של תחמ"ש קיימת : **215,360,000 מיליון ש"ח.**"

**סך הפיצוי הנדרש : 260,360,000 מיליון ש"ח.**

**יעוד הקרקע**

מצב תכנוני קודם : עפ"י תכנית מתאר 1111 ותכנית מתאר ל' – שצ"פ.  
מצב תכנוני חדש : עפ"י תמ"מ 5/2 – שטח לתכנון בעתיד שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

**תמ"מ 2/5**

"תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון – מחוז תל-אביב" תמ"מ 2/5 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5731 מיום 31.10.2007

מטרות התכנית, בין היתר :

- שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינים והמקומית, לאזור הצפוף במדינה.
- הפיכת הירקון מ"חצר אחורית" ל"חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דופן הבינוי לכיוון השטח הפתוח לאורך מרחב נחל הירקון תוך עיצובם וייצובם.
- שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הנחל, שמירה על רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים.
- טיפוח וחיזוק הזיקות בין נחל הירקון ושטחי הפארק הצמודים לו לבין שימושים עירוניים סמוכים ובמיוחד שכונות המגורים.
- קביעת כללים לפיתוח בר-קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.
- צמצום סכנת ההצפות באזורים הבנויים והקטנת הנזקים מהצפות.

**הודעה מטעם היועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – עו"ד עמי פזטל:**

הושגה הסכמה בין הצדדים להליך מו"מ לפיתרון .  
דיווח נוסף יועבר לועדה המקומית בעתיד.

**חו"ד מה"ע:**

דיווח על הליך המו"מ יועבר לועדה המקומית בעתיד.

בישיבתה מספר 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

דנה שיחור שמאית הועדה המקומית דיווחה על המו"מ שמתנהל בין הצדדים .

**הועדה מחליטה:**

הועדה קבלה דיווח על מו"מ שמתנהל בין הצדדים.

משתתפים: נתן וולוך, ארנון גלעדי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
19/01/2011	- מתחם רשף פינת אחיעזר בשכונת התקווה
8 - '11-0001	דיווח על סיור עפ"י החלטת הועדה המקומית 24/11/2010

**מטרת הדיווח:** דיווח על סיור עפ"י החלטת הועדה המקומית 24/11/2010 במסגרת החלטתה לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי המוצעת במקום.

**מיקום:** שכונת התקווה

**כתובת:** רח' אחיעזר פינת רח' רשף

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	חלקי חלקה
6135	3

**שטח התכנית:** כ- 842 מ"ר.

**מתכנן:** אדר' משה אמריו.

**יזם:** אבי בן עמי.

**בעלות:** אבי בן עמי.

**מצב השטח בפועל:** במקום מספר מבנים ישנים.

**מדיניות קיימת:** עפ"י תפיסת התכנון של מחלקת תכנון מזרח לגבי שכונת התקווה, ניתן, במקרים בהם נמצאה לכך הצדקה תכנונית וכאשר נמצא שהבנייה המבוקשת משתלבת עם הבנייה הקיימת בסביבה, לאשר הקלה לגובה ולתוספת קומות. הדבר נעשה בהליך של אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיף 20 בתב"ע 2215 ופרסום הקלה כחוק במסגרת הליך אישור הבקשה להיתר. בחינת ההשפעות של תוספת הקומה ומידת ההשתלבות שלה בסביבה נבחנת במסגרת הליך הכנת תכנית עיצוב האדריכלי מול גורמי התכנון העירוניים.

**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה:** 2215 ו-2215 א' 1.

**יעוד קיים:** מגורים.

**זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):** 100% כאשר ל-25% אחוז מן ההיתרים הראשוניים שימומשו בתחום המגרש הראשי (כפי שמוגדר מונח זה בהוראות התכנית), יקבלו תוספת של 40% נוספים בנוסף, עבור הריסה ובנייה מחדש מוקנה התכנית תוספת נוספת של 7% ועבור איחוד מגרשים תוספת נוספת של 15.5%.

**גובה:** 3 קומות.

**תכסית:** 60%, 70% בכפוף לשיקול דעת הועדה.

**קווי בניין:** אפס לצדדים, 5.00 אחורי ואפס קדמי.

**מצב תכנוני מוצע:**

עפ"י המצב התכנוני המאושר, ניתן לממש במגרש כ- 1,435 מ"ר (מתוכם כ- 1,215 מ"ר עיקרי ו- 220 מ"ר שירות), וכ- 18 יח"ד.

**תיאור מטרת התכנון:** לאפשר מימוש זכויות הבנייה המוקנות עפ"י המצב התכנוני המאושר באופן המיטבי, ע"י תוספת של קומה חמישית עליה ניתן יהיה לממש בנוסף חדרי יציאה לגג בחלק הצפוני של התכנית. חדרי היציאה לגג יבנו בהתאם להוראות תכנית ג' (לעניין שטח וקווי בניין/ נסיגות ממעקה).

**קווי בניין:** ללא שינוי בהתאם לתכנית הראשית למעט לעניין נסיגה של חזית הקומה הרביעית בחזיתות לרח' יחיעם ורח' אחיעזר, לצורך השתלבות עם הבנייה (לפי מצב קיים ותכנון מאושר) בסביבת הפרוייקט.

**בליטות מעבר לקו בניין קדמי:** לא יבלוט כל חלק בניין מחוץ לקו הבניין של אותו הרחוב, בכלל זה מרפסות, למעט סוככים ואלמנטים להצללה. מדרגות כניסה, מיכלי גז, פחי אשפה, ומונים למיניהם לא יבלטו מחוץ לקו הרחוב.

**גובה:** ניתן יהיה לאשר בתחום התכנית הקלה לתוספת 2 קומות (סה"כ 5 במקום 3 במצב המאושר) 16.501 מ' (ביחס ל9.000 מ' ביחס למצב המאושר), רק באיזור הצפוני שלה, בהתאם למסומן בתכנית הבינוי, ובכפוף לפרסום הקלה כחוק. מעל קומה זו ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' על שינויה.

**חומרי גימור של החזיתות:** חיפוי חזיתות המבנים יהיה בטיח או אחרת בתיאום עם אדריכל הרישוי. גוון החזיתות יהיה בתיאום עם אדריכל הרישוי.

**התייחסות להוראות הקיימות בתב"ע:** עקרונות אלה יתווספו לסעיפים הפורטים במסגרת סעיף 20 בהוראות תב"ע 2215 ולשאר סעיפי התכנית המתייחסים להוראות הבינוי ולעיצוב האדריכלי.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):** על מנת להבטיח השתלבות הבנייה החדשה המוצעת עם הבנייה הקיימת במגרשים השכנים מדרום, נקבע כי הבנייה האגפים הגובלים בגבול הדרומי של המתחם יהיו בגובה 4 קומות באגף הדרום מזרחי, ו3 קומות באגף הדרום מערבי (לא כולל חדרי יציאה לגג).

### טבלת השוואה:

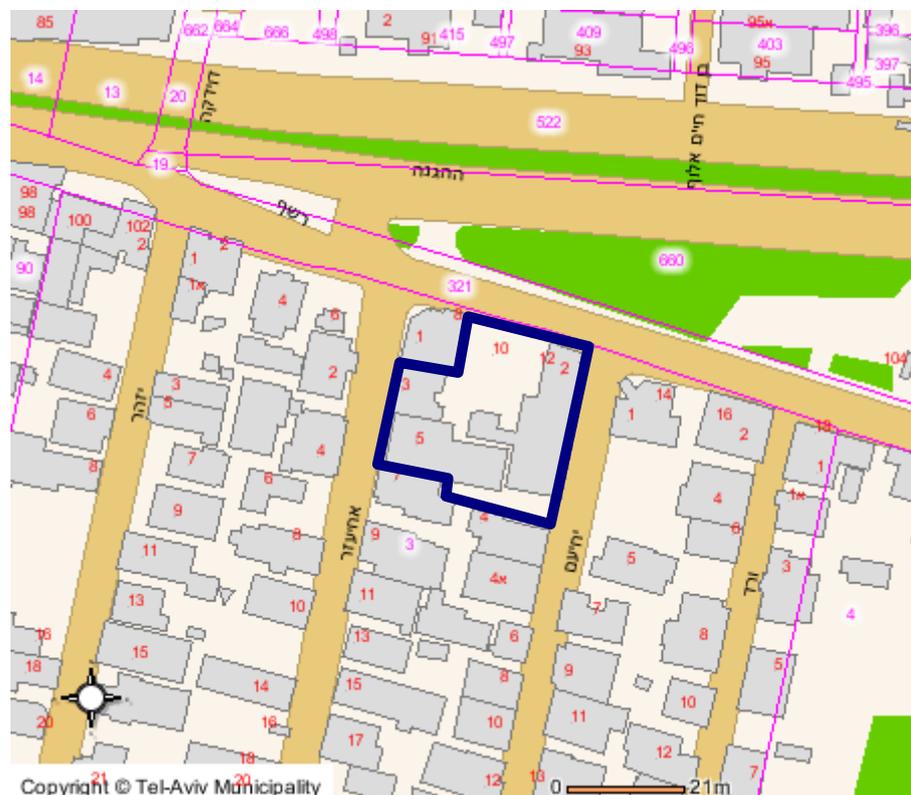
מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
5 + ג'	3 + ג'	קומות	גובה
16.5 מ' לא כולל חדרי יציאה לגג	9 מ' לא כולל חדרי יציאה לגג	מטר	
70%	60% או 70% באישור הועדה		תכסית

**זמן ביצוע:** מיידי.

### חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית המוצעת. התכנית תואמה עם אדריכל העיר, יואב דוד.

### תרשים סביבה:



בישיבתה מספר 10-0027'ב' מיום 24/11/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

ניר כהן מצוות מזרח הציג את התכנית.  
אדר' אמריו הציג את התכנית.  
אהרון מדואל וכרמלה עוזרי מבקשים לצאת לסיור במקום.

#### הועדה מחליטה:

1. לאשר את תכנית העיצוב.
2. אהרון מדואל, כרמלה עוזרי ביחד עם הצוות התכנוני והיזם יצאו לסיור במקום תוך שבועיים, במידה ויהיו להם השגות לתכנית לאחר הסיור הנושא יוחזר לדיון בועדה.

משתתפים: פאר ויסנר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי ואסף זמיר.

#### **דיווח על סיור עפ"י החלטת הועדה המקומית 24/11/2010 במסגרת החלטתה לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי המוצעת במקום.**

בתאריך 20/12/2010 נערך סיור לשטח התכנית רח' אחיעזר פינת רח' רשף בשכונת התקווה. בסיור השתתפו:

- אהרון מדואל – חבר מועצת העירייה וחבר הועדה המקומית לתכנון ובנייה
- אירית סייג – מנהלת מחלקת תכנון מזרח
- ניר כהן – מחלקת תכנון מזרח
- משה אמריו – עורך תכנית העיצוב האדריכלי והבקשה להיתר במקום
- אבי בן עמי – יזם הפרויקט

**תיאור מהלך הסיור:** הוצג הפרויקט ובכלל זה מיקום האגפים וגובהם כמפורט להלן: האגף הגבוה 5) קומות), ממקום בחלק הצפוני של התכנית, ומשקיף לחניון רשף ורח' ההגנה הנמצאים מצפון לו, אגף בן 4 קומות ממוקם בדופן של רח' ורד כאשר מרווח של כ- 5 מ' מפריד בינו ובין הבנייה הקיימת מדרום לו, אגף בן 3 קומות (ללא תוספת ביחס למצב התכנוני המאושר), ממוקם בדופן לרח' אחיעזר בקו בניין צידי אפס, בצמוד למבנה קיים במגרש הגובל מדרום הבנוי אף הוא בקו בניין צידי אפס.

**סיכום:** הונחה דעתו של חבר מועצת העיר אהרון מדואל, לאחר שנוכח שהבנייה במתכונת המוצעת משתלבת באופן נאות עם הסביבה וניתן לאשר קידום הפרויקט.

בישיבתה מספר 11-0001'ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, מטל להבי, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3941 - הברזל 5א - העברת זכויות ממבנה לשימור ברח' קרל נטר 2	19/01/2011
תיקון טעות סופר בהחלטת ועדה	9 - 0001-11ב'

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

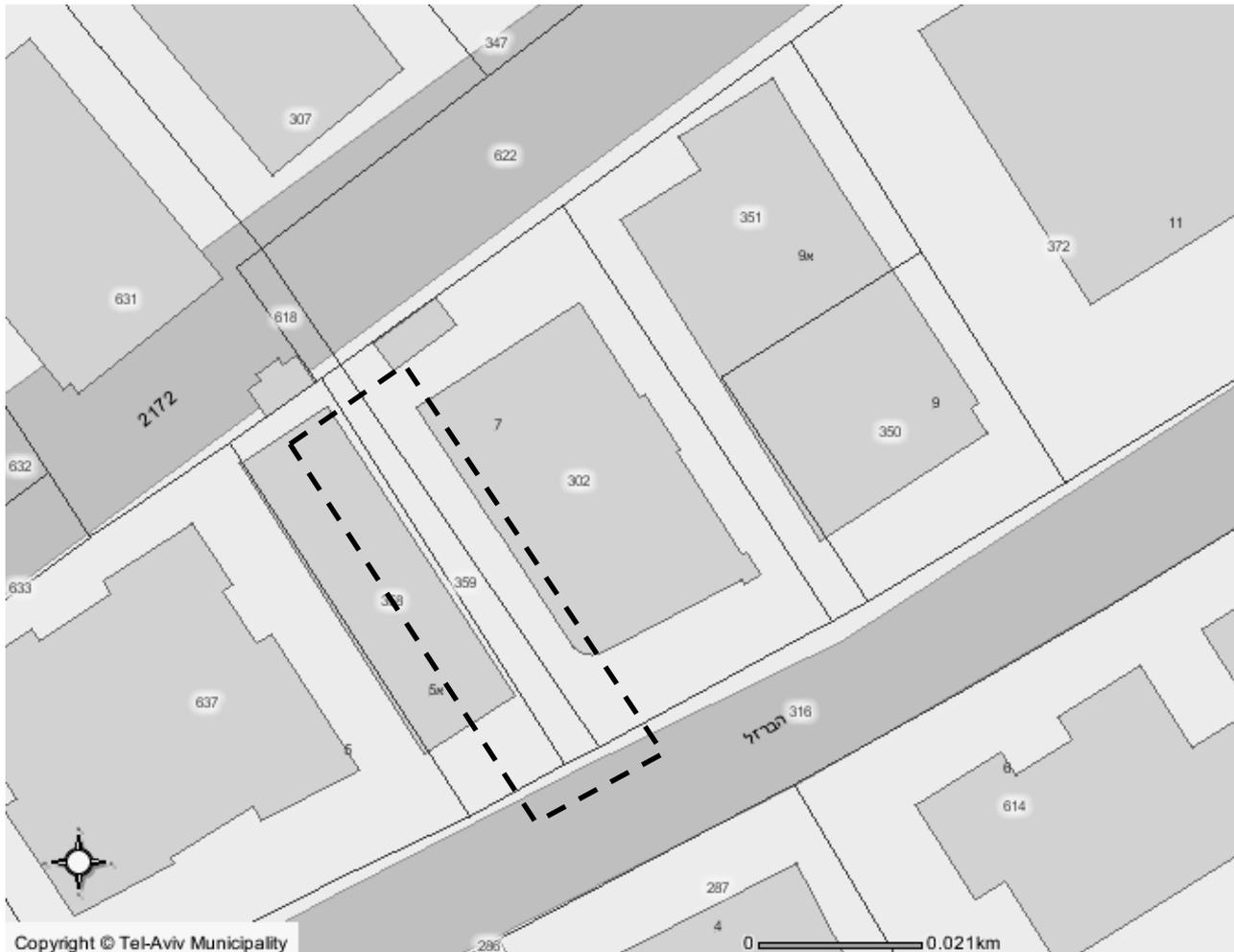
**כתובת:**

קרל נטר 2, הברזל 5א'

**מיקום:**

קרל נטר 2: גוש 7452, חלקה 11.

הברזל 5א': גוש 6638, חלקה 358.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	11			7452
	358			6638

**שטח התכנית:**

קרל נטר 2: 637 מ"ר

הברזל 5א': 766 מ"ר

**מתכנן:** רמי וימר אדריכלים בע"מ

**יזם:** טארה יסודות נדל"ן בע"מ  
סולומון חברה לבניה ופיתוח בע"מ

**בעלות:**  
**קבל נטר 2 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**  
**בעלים פרטיים**

**הברזל 5א' – מגרש מקבל**  
טארה יסודות נדל"ן בע"מ  
סולומון חברה לבניה ופיתוח בע"מ

**מצב השטח בפועל:**  
**קבל נטר 2:**

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסגנון האקלקטי, מחצית המבנה שופץ בשנים האחרונות ע"י הבעלים של מחצית הזכויות.

**הברזל 5א':**  
על המגרש קיים מבנה בן קומה אחת המשמש כחנות לצעצועים. המבנה מיועד להריסה על פי התכנית המוצעת.

#### **מדיניות קיימת:**

1. שימושים  
מדיניות הועדה המקומית למגוון השימושים באזור התעסוקה נגזרת מתכנית 1043א', המאפשרת שימושים של משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי וקמעונאי, מבנים בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב וכדו'.  
תוספת שטחי תעסוקה לעיר עולה בקנה אחד עם יעדי מדיניות עת"א בכלל והצעת תכנית המתאר כפי שתובא לאישור הועדה המקומית בפרט, זאת לאחר בדיקות פרוגרמתיות ברמה כלל-עירונית ומקומית.
2. היקפי בניה  
התכנית החלה במקום מקנה 200% (בתוספת הקלות בשיעור של 11%) שטחים עיקריים.  
עפ"י מדיניות הועדה המקומית, הנהוגה בעשור האחרון ובהתאם לתכנית 1043א' החלה על המקום, במגרשים עד 10 דונם ניתן להמליץ על היקפי הבניה בשיעור 250%, ובמגרשים מעל 10 דונם על היקף של 300% שטחים עיקריים, בהליך של השבחה מלאה.
3. תכנית השימור  
לעודד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור שאושרה למתן תוקף.
4. תכנית בהליך – תא/3561 (אושרה לפרסום בועדה המקומית לפי סעיפים 77,78) :  
בתאריך 21.4.10 אישרה הועדה המקומית פרסום לפי סעיף 77,78 לצורך הכנת תכנית כללית לאזור התעסוקה. מטרת התכנית לשדרג את אזור התעסוקה ברמת- החייל ולחזקו, תוך שיפור איכות החיים של כלל הציבור במקום – עסקים, עובדים, מבקרים ותושבי הסביבה.  
התנאים לפרסום לפי סעיף 78 לחוק: " לא ינתן היתר בניה לבנין חדש ו/או אישור להקלה ו/או לשימוש חורג מתב"ע בתוקף בתחום המקרקעין הכלולים בתחום התכנית, אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון החדש. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש."

**מצב תכנוני קיים :**

**קרל נטר 2 :**

**תכניות תקפות:** 2650 ב', ע, 44

**יעוד קיים:** מגורים

**שטח המגרש:** 637 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם: 354.89 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 11.11.2010, לשווי קרקע: 13,000 ₪.

**הברזל 5' :**

**תכניות תקפות:** 2650 ב', 1043, 1043 א', 1386, , 1197, 738, 1658, ח, ע1

**יעוד קיים:** תעסוקה

**שטח המגרש:** 766 מ"ר

**זכויות בניה:** 200% בתוספת 5% הקלה מאושרת בהיתר בניה תקף (בגין מעלית)

**גובה:** 5 קומות

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון :**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב קרל נטר 2 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ: **141.06** מ"ר עיקרי בייעוד: מגורים, מהמגרש המוסר.

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: 24.10.2010 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך: 23.8.2010, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

**1** מ"ר בייעוד: **מגורים** במגרש המוסר שווים ל- **5.43** מ"ר בייעוד **משדלים** במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב קרל נטר 2 למגרש המקבל ברחוב הברזל 5 א'.
- 1.1 מחיקת **141.06** מ"ר עיקרי בייעוד מגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קרל נטר 2.
- 2.1 תוספת **766** מ"ר עיקרי בייעוד משדלים במגרש מקבל/ראו סעיף **1.1** בנספח ה' לתוכנית השימור).
- 3.1 תוספת **84.26** מ"ר עיקרי, המהווים **11%** הקלות משטח המגרש המקבל (**6%** בגין שיפור כללי ו- **5%** בגין תוספת 2 קומות).
- 4.1 תוספת **268.1** מ"ר שרות במגרש המקבל/ראו סעיף **1.2** בנספח ה' לתוכנית השימור).
- 5.1 תוספת **29.49** מ"ר שרות במגרש המקבל, בגין תוספת ההקלות.
2. שימור המבנה לשימור ברחוב קרל נטר 2, בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת 2 קומות על קרקעיות לבניין והגבהת המבנה בגין כך – במגרש המקבל.
4. בניית 2 קומות תת קרקעיות בחלקה 359 בגוש 6638 המוגדרת כדרך, עפ"י הוראות תכנית מתאר ח' (תכנית חניה לתל אביב יפו) לשימוש חניה וצרוף שטחים אלו לשטחי המרתפים של חלקה 358 הסמוכה, כדי שיהוו יחידת חניה משותפת.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הברזל א5	קרל נטר 2	הברזל א5	קרל נטר 2		
תוספת של 850.26 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 297.59 מ"ר שטחי שירות.*	הפחתה של 141.6 מ"ר עיקרי.	200% + 5% הקלה מאושרת בהיתר בניה תקף/בגין (מעלית)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2010	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ל.ר	ללא שינוי	ל.ר	כקיים		מספר יח"ד
ל.ר	ללא שינוי	ל.ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
תוספת 2 קומות	ללא שינוי	5 קומות	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	עפ"י התב"ע	כקיים	מ'	קווי בניין
עפ"י התקן	ללא שינוי	עפ"י התקן	כקיים		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.

**הסברים נוספים ותנאים למימוש :**

**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, ורישום הערה בגין כך לפי ס' 27 לתקנות המקרקעין.
- 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 ומבעל המגרש המקבל.

**2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל, מכח תכנית זו :**

- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **קרל נטר 2** 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.
- ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

**זמן ביצוע :**

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

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

ממליצים על הפקדת התכנית, בתנאים הבאים :

1. תיקון טבלת השטחים כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש המקבל יהיו : 200% עפ"י התכנית התקפה + 100% זכויות מנוידות משימור + 11% (מתוך ה-200%) בגין הקלות מבוקשות (2.5% לקומה \* 2 + 6% לשיפור התכנון).
2. 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 והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :
  - א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **קול נטר 2** ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
4. 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.
  - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבניה שנעשתה מכח תכנית זו.
5. אושרה לאחרונה תכנית לפיתוח שצ"פ הנחושת מעל חניון ציבורי תת-קרקעי, וכתוצאה מכך החזית האחורית מקבלת חשיבות בדומה לחזית הקדמית. לאור זאת, תואמו מפלסי הפיתוח במגרש לשצ"פ המתוכנן. נדרשת התאמת הפתרון המוצע בעורף המגרש לפיתוח המתוכנן בשצ"פ הנחושת הגובל, לרבות התיחסות לפריסת הגדרות ו/או הקירות.
6. התכנית תכלול התיחסות לבניה בת קיימא, לרבות הטמעת עקרונותיה בהוראות התכנית.
7. תאום עקרוני של החזיתות ופיתוח המגרש עם אדר' העיר וצוות התכנון, וגיבוש עקרונות מחייבים בנושא זה כחלק מהוראות התכנית.
8. תנועה - התכנית תקבע תקן חניה מופחת למשרדים, כמפורט בהוראות תכנית השימור - לתאום מול אגף התנועה.
9. הוראות התכנית יכללו :
  - א. עקרונות לפתרון חלחול מי נגר עילי.
  - ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניקוז.
  - ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור לתאום הנדסי.

01. תיקונים טכניים בתאום עם הצוות.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/09/2010  
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/09/2010

**בישיבתה מספר 0030-10ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

אדר' אביעד מור מצוות צפון הציג את עיקרי התכנית.  
 אדר' רמי וימר הציג את התכנית.  
 דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את השומות.

#### **הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון טבלת השטחים כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש המקבל יהיו : 200% עפ"י התכנית התקפה + 100% זכויות מנוידות משימור (50% מהמאוסר בתכניות תקפות) + 11% (משטח המגרש) בגין הקלות מבוקשות (2.5% לקומה \* 2 + 6% לשיפור התכנון).
2. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

3. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:
- א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **קרל נטר 2** ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
6. 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.
  - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.
7. אושרה לאחרונה תכנית לפיתוח שצ"פ הנחושט מעל חניון ציבורי תת-קרקעי, וכתוצאה מכך החזית האחורית מקבלת חשיבות בדומה לחזית הקדמית. לאור זאת, תואמו מפלסי הפיתוח במגרש לשצ"פ המתוכנן. נדרשת התאמת הפתרון המוצע בעורף המגרש לפיתוח המתוכנן בשצ"פ הנחושט הגובל, לרבות התיחסות לפריסת הגדרות ו/או הקירות. **תכנון השצ"פ באחריות היזם.**
8. התכנית תכלול התיחסות לבניה בת קיימא, לרבות הטמעת עקרונותיה בהוראות התכנית.
9. תאום עקרוני של החזיתות ופיתוח המגרש עם אדר' העיר וצוות התכנון, וגיבוש עקרונות מחייבים בנושא זה כחלק מהוראות התכנית.
10. תנועה - התכנית תקבע תקן חניה מופחת למשרדים, כמפורט בהוראות תכנית השימור - לתאום מול אגף התנועה.
11. הוראות התכנית יכללו:
  - א. עקרונות לפתרון לחלול מי נגר עילי.
  - ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניקוז.
  - ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור לתאום הנדסי.

אהרון מדואל נימנע מהחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ואהרון מדואל.

#### חוו"ד צוות:

לתקן טעות סופר שנפלה בסעיף 7 בהחלטת הועדה מיום 22.12.2010 שכן השצ"פ הגובל מצפון הינו **בבעלות עירונית ולגביו קיים תכנון מפורט ואין קשר בינו לבין נושא תכנית זו.**

**בישיבתה מספר 0001-11' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תיקון ההחלטה להפקדה כלהן:  
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקון טבלת השטחים כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש המקבל יהיו: 200% עפ"י התכנית התקפה + 100% זכויות מנוידות משימור (50% מהמאוסר בתכניות תקפות) + 11% (משטח המגרש) בגין הקלות מבוקשות (2.5% לקומה \* 2 + 6% לשיפור התכנון).
2. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
3. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:
  - א. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **קרל נטר 2** ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

6. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :
  - ב. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התייעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
  - ג. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.
7. אושרה לאחרונה תכנית לפיתוח שצ"פ הנחושת מעל חניון ציבורי תת-קרקעי, וכתוצאה מכך החזית האחורית מקבלת חשיבות בדומה לחזית הקדמית. לאור זאת, תואמו מפלסי הפיתוח במגרש לשצ"פ המתוכנן. נדרשת התאמת הפתרון המוצע בעורף המגרש לפיתוח המתוכנן בשצ"פ הנחושת הגובל, לרבות התיחסות לפריסת הגדרות ו/או הקירות.
8. התכנית תכלול התיחסות לבניה בת קיימא, לרבות הטמעת עקרונותיה בהוראות התכנית.
9. תאום עקרוני של החזיתות ופיתוח המגרש עם אדר' העיר וצוות התכנון, וגיבוש עקרונות מחייבים בנושא זה כחלק מהוראות התכנית.
10. תנועה - התכנית תקבע תקן חניה מופחת למשרדים, כמפורט בהוראות תכנית השימור - לתאום מול אגף התנועה.
11. הוראות התכנית יכללו :
  - א. עקרונות לפתרון חלחול מי נגר עילי.
  - ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניקוז.
  - ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור לתאום הנדסי.
12. תיקונים טכניים בתאום עם הצוות.

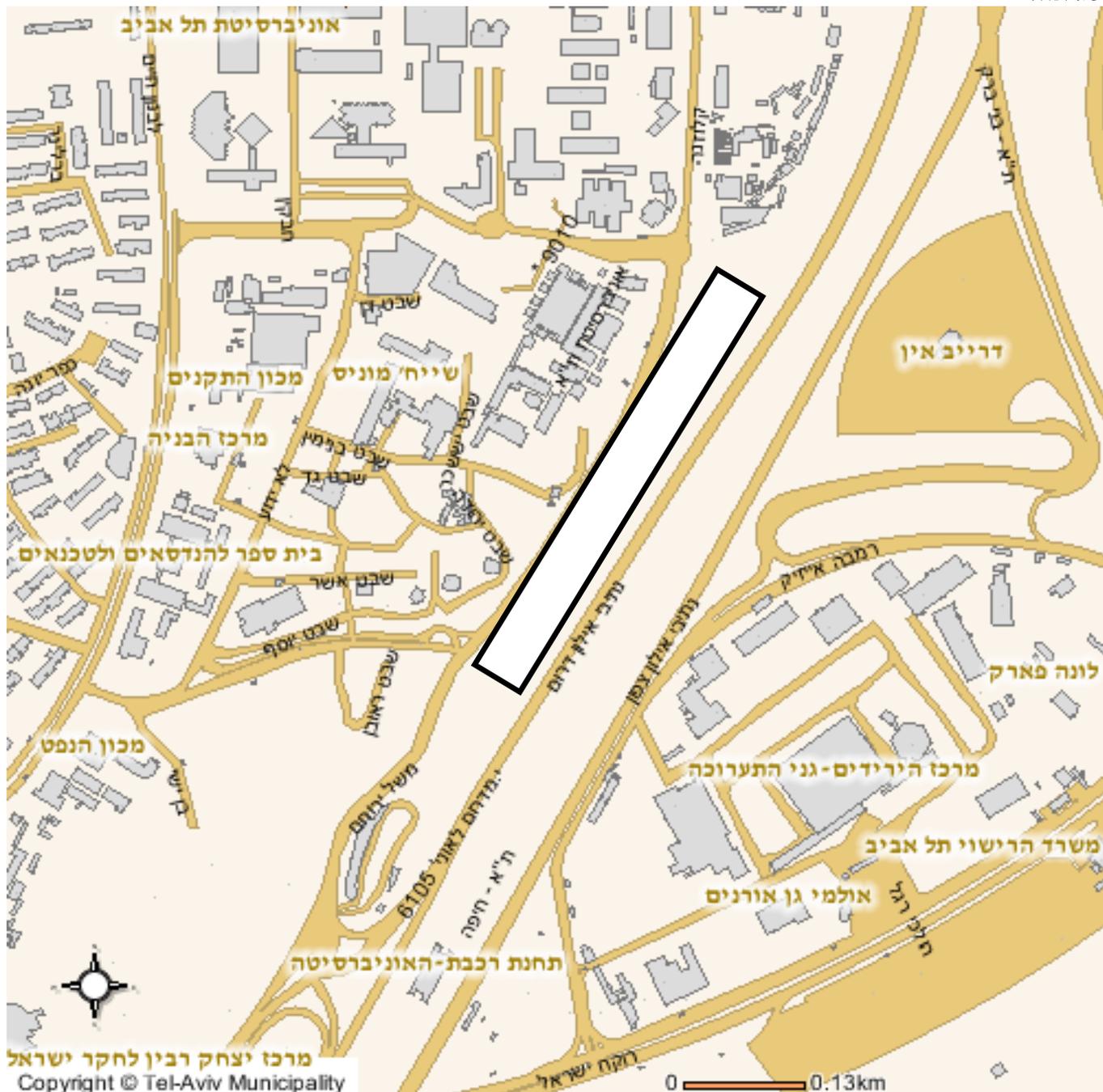
משתתפים : נתן וולוך, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אסף זמיר, מטל להבי, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
- טיילת המדע- מגרש 4. דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19/01/2011 10 - 111-0001

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית.

מיקום: מגרש 4 בתב"ע 2642- אונבי ת"א, רח' ג'ורג' ווייז, נושק למדרון נתיבי איילון.

שגיאה!



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקי חלקות	חלק/כל הגוש
677, 31	6627
50, 6	6646
21, 12, 11	6647
,48, 47, 46, 45, 44, 40	6650
54, 53, 52, 51, 50	
,140, 139, 126	6651
150, 141, 142	

## שטח התכנית: כ-5.5 דונם.

**מתכנן:** אדר' רות מעוז, משרד ברוידא- מעוז אדריכלות נוף.

**יזם:** אוניברסיטת ת"א.

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו, ממ"י ואחרים.

**מצב השטח בפועל:** שטח ריק ברובו עם מגרש חניה עילי בקצהו הצפוני.

**מדיניות קיימת:** ע"פ תב"ע האוניברסיטה, מס' 2642, המאושרת.

**מצב תכנוני קיים:** טיילת מדע עם פיתוח ושילוב מבנים למטרות הוראה, כינוס, מחקר, תצוגה, מבנים מוזיאליים, מבני שירות לאוכלוסיית המבקרים, שרותים נילוים וכל תכלית אחרת המשתמעת מהגדרת האזור.

**מצב תכנוני מוצע:** תכנית פיתוח השטח, הכוללת פיתוח שבילי הליכה, שבילי אופניים, נטיעות ומרפסות תצפית. התכנית תואמה עם אדר' העיר, צוות רישוי הבנייה ואגף התנועה.

**חו"ד הצוות:** התכנית מקובלת על הגורמים הנ"ל ועל מה"ע. לפיכך, מומלץ לאשרה.

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 0001-ב'11 מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

האדריכלים ד"ר יעקב גרובמן ורות מעוז הציגו את התכנית. חברי הועדה מבקשים שיציגו להם מה קורה באוניברסיטה, שמנכ"ל האוניברסיטה יסביר מה קורה עם קרן המלגות, והחניה במקום.

### הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח לטיילת המדע ובי"ס ע"ש פורטר. במקביל מנכ"ל האוניברסיטה יביא לועדה סקירה לגבי החניה במקום וקרן המלגות.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי שלמה זעפראני.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3905 - בית חורון 10	19/01/2011
דיון נוסף	11 - 0001-11

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

**מיקום:** שכונת תל ברוך הותיקה.



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת תל-ברוך,  
בית חורון 10א'

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6627	מוסדר	חלק מהגוש	239

**שטח התכנית:** 1.073 ד'

**מתכנן:** אדר' אריה יוסף מזוריק.

**יזם:** אורלי אלפסי, חי ישראל אלפסי.

**בעלות:** קק"ל והחוכרים הנ"ל.

**מצב השטח בפועל:** בנוי.

**מצב תכנוני קיים:** ע"פ תב"ע מס' 256, קווי הבנייה המינימליים לצד הם 4 מ'.

**מצב תכנוני מוצע:** עקב חריגת בנייה, מבוקש לאשר צמצום קו הבנייה הצידי ל-2.5 מ'. זאת ללא שינוי בייתר הוראות וזכויות הבנייה.

**חו"ד הצוות:**

לאור הנחיית משרד הפנים ומה"ע, אין לקדם תב"ע להכשרת עבירות בניה. לשיקול דעת הוועדה. אם מאושר להפקדה, יש לקבל כתב שיפוי מהיזם טרם ההפקדה בפועל.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010

**בישיבתה מספר 0027-10ב' מיום 24/11/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את חריגת הבניה, ודיווח שהתיק מתנהל בבית משפט. עו"ד דורון ספיר – מבקש שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את כל המסמכים הרלוונטים לנושא כמו: בקשה שהוגשה לרישוי שבו הוחלט לקדם תב"ע בנושא, החלטת של ועדת ערר שבה גם הומלץ להכין תב"ע להסדרת הנושא, ופרוטוקולים של בית משפט. יש להחזיר לוועדה לאחר גיבוש חו"ד הצוות המקצועי ביחד עם השרות המשפטי.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את המסמכים הרלוונטים כמפורט במהלך הדיון לעיל, ולאחר גיבוש חו"ד הצוות המקצועי בשיתוף עם השרות המשפטי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

**דיון נוסף:**

מבדיקת המסמכים עם היוע"מ עו"ד שרי אורן עלה כי וועדת הערר אישרה בניית קיר אטום בקו בניין צדדי של 2.80 מ' במקום 4 מ', בהליך של הקלה. התכנית שמבוקשת מתיחסת לאותו קיר אטום, אך מבקשת קו בניין צדדי של 2.50 מ'. השרות המשפטי בדיעה שאין הצדקה לקידום תב"ע עבור 30 ס"מ.

**חו"ד הצוות:**

לשיקול דעת הוועדה.

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 11-0001-ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

עו"ד יצחק שמלה הציג את השתלשלות הדברים.  
אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את התכנית.  
עו"ד שרי אורן שאלה מדוע עבור 30 ס"מ צריך לאשר לכם תב"ע בסו"מ?  
עו"ד שלמה ענה כי זה בעקבות החלטת ועדת ערר שקבעה שיש צורך להרוס את הקיר ויש קושי להרוס את הקיר.  
עו"ד שרי אורן – אתם צריכים להציג מצגת מסודרת ומאורגנת בפני חברי הועדה ולנסות לשכנע אותה שיש צורך לאשר את זה.  
חברי הועדה מבקשים לראות מצגת מסודרת, אשר תראה את המבנה עם החריגה לעומת קווי הבניין והמגרש.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון עם מצגת מסודרת.

משתתפים: נתן וולוך, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אסף זמיר ושמואל גפן.

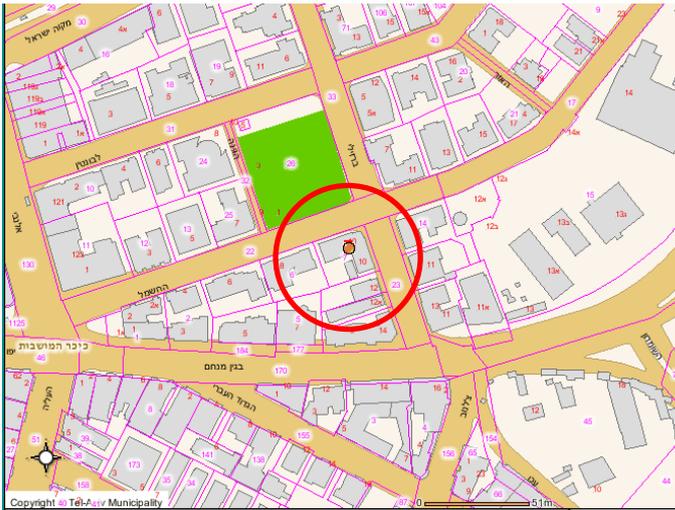
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3921 - החשמל 10 ויוסף קארו 27-29	19/01/2011
דיון בהפקדה (2)	12 - '11-0001

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

**מיקום:**

החשמל 10 פינת ברזילי 10 (גוש 7443 חלקה 7).  
שכונת מונטיפיורי: יוסף קארו 27-29 (גוש 7109 חלקות 402, 47, 401, 399).

**החשמל 10 פינת ברזל 10**



**יוסף קארו 27-29**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7109	מוסדר	חלק מהגוש	402, 399, 401 ו-47
7443	מוסדר	חלק מהגוש	7

**שטח התכנית:** רח' יוסף קארו 27-29: 1633 מ"ר.

רח' החשמל 10: 618 מ"ר.

**מתכנן:** אלישע רובין אדריכלים בע"מ.

**יזם:** רותם ברקן, ייזום ושיווק פרויקטים בע"מ.

**בעלות:** פרטית.

**מצב השטח בפועל:**

המגרש ברח' יוסף קארו 27-29 ממוקם בשכונת מונטיפיורי, בקצה הרחוב בצידו המזרחי. בחלקה 402 קיים מבנה בן קומה אחת המיועד להריסה, חלקה 47 פנויה. ברחוב החשמל 10 - קיים מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור 22650ב', בייעוד מגורים, באזור מסחרי.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 22650ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
בתאריך 23.9.2009 אושרה על ידי הועדה המקומית, תכנית האב לשכונת מונטיפיורי. על פי המדיניות המגרשים הנדונים כלולים בתחום השכונה ההיסטורית. על פי עקרונות התכנון והבינוי ניתן לבנות בניין

בגובה של 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית, תוך מתן אחוזי בניה להשלמת נפח בניה זה. החלק הקדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד וכרכוש משותף של דיירי הבית. השטח הפרטי של הבניין יהיה בעורף הבית. התב"ע המוצעת תואמת את מדיניות תכנית האב לשכונת מונטיפיורי.

**מצב תכנוני קיים :**

**רח' יוסף קארו 27-29 :**

תכניות תקפות: 1602, 1602א, 1205, ע-1, ג.  
 יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד. על פי סעיף 7 בהוראות תכנית 1602 במידה והועדה תתיר בניה על השטחים הכוללים באזור לתכנון בעתיד יחלו תקנות האזורים "מעורב מיוחד".  
 שטח המגרש: 1633 מ"ר לפני הפקעות. (1435 מ"ר נטו).  
 זכויות בניה למגורים: 120% ב-3 קומות מעל קומה מפולשת + חדרים על הגג לפי ג'.

**רח' החשמל 10 :**

תכניות תקפות: 2650ב', 44.  
 יעוד קיים: מסחר.  
 שטח המגרש: 618 מ"ר.  
 זכויות הבניה: שטח הבניין הקיים – 871.06. סה"כ שטח הבניה המותר למגורים 1119.25 מ"ר (1004.25 מ"ר + 115 חדרי יציאה לגג לפי ג'). יתרת שטחים: 248.19 מ"ר.  
 סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם: 604.67 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 8.11.09 לשווי קרקע של 8,500 ש"ח. בכללם:

- 248.19 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 132.85 מ"ר בגין תמריצים בלתי תלויים בשווי קרקע.
- 223.63 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

**בתאריך 6.5.2009 דנה הועדה המקומית בבקשה לאיחוד חלקות והחליטה :**

לאשר את איחוד חלקות 47, 402 בגוש 7109 רח' יוסף קארו 27 ת"א למגרש בניה אחד והפרדת רצועות קרקע ורישומן ע"ש העירייה.  
 תנאי להיתר בניה יהיה מתן זיקת הנאה ברמפת כניסה משותפת לחניה תת קרקעית למבנה ברח' יוסף קארו 25.  
 חישוב צפיפות המגורים יעשה ללא תוספת שטחי חדרי יציאה לגג.  
 המלצת אגף תב"ע לועדה המקומית הינה להעדיף חניה תת קרקעית וכי יותרו רק עד שליש מהחניות כחניות על קרקעיות והיתר במרתף חניה.

**בתאריך 10.11.2009 נדונה התכנית בפורום מצומצם בראשות ס. מה"ע, אדר' עודד גבולי.**

**החלטת הפורום:**

- אין מניעה לקדם את התכנית לדיון בועדה המקומית בתנאים הבאים:
1. חישוב שטחי מרפסות יהיה ע"פ הנחיות היועצת המשפטית לועדה המקומית.
  2. תנועה – תאום נספח התנועה מול אגף התנועה.
  3. לא תותר חניה על קרקעית. עומק האדמה במפלס קומת הקרקע בשטחים שאינם ברשות דירות הגן יאפשר נטיעות עצים בוגרים ופיתוח גנני.
  4. העברת זכויות ממבנים לשימור – לדיון בועדה המקומית יש להציג מגרש "נותן" ולהכניסו לקו הכחול. באחריות היזם לערוך ישיבה מול סטילינק לנושא חישוב הזכויות.
  5. במידה ורוצים למקם בתחומי המגרש בריכת שחיה יש להציגה במסגרת התכנית.
  6. ע"פ התנאים לאיחוד החלקות כמבוקש, הכניסה למרתף החניה תהא משותפת גם למגרש בקארו 25.
  7. לא ינתן פטור ממרפסות שירות.
  8. תכסית קומת הקרקע החלקית יתואם עם צוות התכנון.

\* תכנית בקשה להיתר למבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרים על הגג נמצאת באגף הרישוי בשלבים מתקדמים של תיקונים אחרי וועדה. מספר בקשה להיתר: 09-1573.

**בתאריך 07.07.2010 דנה הועדה המקומית בתכנית 3921 והחליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים.**

**להלן דרפט והבקשה אותה אישרה הועדה המקומית בתאריך 7.7.10:**

**תיאור מטרת התכנון:**

עידוד השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור (2650ב') ברחוב החשמל 10 באמצעות העברת זכויות בניה למבנה המתוכנן ברח' יוסף קארו 27-29 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. קביעת הוראות במגרש ברחוב קארו 27-29 לעניין קומת הגג, התרת קומת עמודים חלקית, בהתאם לתכנית האב בשכונת מונטיפיורי.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור (החשמל 10):**

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 350 מ"ר עיקרי ביעוד מסחרי 1. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור ברחוב החשמל 10 למגרש בקארו 27-29 הותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 8.11.09 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 18.1.2010, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.  
1 מ"ר ביעוד מסחרי 1 במגרש המוסר (החשמל 10) שווים ל- 1.7 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל (קארו 27-29).

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 10 למגרש המקבל ברחוב קארו 27-29.
  - 1.1 מחיקת עד 350 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10.
  - 2.1 תוספת עד 595 מ"ר עיקרי במגרש המקבל (רח' קארו 27-29).
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב החשמל 10, בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. תוספת זכויות למגרש ברח' קארו 27-29 ע"י מיסוד הקלות אפשריות: 6% עבור שיפור דירור ו-5% עבור 2 קומות נוספות בהקלה.
4. קביעת הוראות לעניין קומת הגג המשנות את הוראות העיצוב ע"פ תכנית ג' ומאפשרות: אחוד שטח חדרי יציאה לגג עבור דירות גג וקביעתו כקומת יציאה לגג חלקית בתכנית של עד 65% מקונטור הגג, ע"פ סעיף 62 ס"ק א.6 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, קביעת קווי בניין המאפשרים היצמדות לקו הבניין של הקומה מתחת על מנת לאפשר הצגה של מסת בניין לאורך כל הקומות, שינוי גובה קומת הגג ברוטו כולל מתקנים ומעקה גג שלא יעלה על 5 מ', ואפשרות לתחנת מעלית בקומת הגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל לקומה החלקית.
5. התרת קומת עמודים חלקית בשיעור של 70% תכנית מקונטור הקומה מעל הכוללת דירות גן ושטחי שרות.
6. שינוי בקווי הבניין ע"פ סעיף 62 ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965: בקו בניין צידי, לחלקה 268, יוסף קארו 25: קו בנין צידי 0.00 בקיר משותף בכל הקומות, שינוי קו בניין קדמי בחזית לרח' יוסף קארו למרפסות בלבד מ-3.50 מ' ל-2.10 מ' ושינוי קו בניין אחורי למרפסות בלבד מ-5.00 מ' ל-3.00 מ' (עד 40%).
7. ניוד זכויות בנייה בין הקומות השונות לניצול מלוא הזכויות המותרות.
8. הגבהת הקומה המפולשת עבור יישור עם בניין סמוך בקיר משותף.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
יוסף קארו 27-29	החשמל 10	יוסף קארו 27-29	החשמל 10		
2064 מ"ר שטחים עיקריים + תוספת של עד 595 מ"ר שטחים עיקריים	הפחתה של עד 350 מ"ר עיקרי מסך הזכויות הניתנות להעברה.	2064 מ"ר שטחים עיקריים (6%+5%+120% ג' + 8 יו X 23 מ"ר)	1,119.25 מ"ר שטחים עיקריים שטח הבניין הקיים: 871.06 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים הניתנים להעברה (כולל תמריצי תכנית השימור): 604.67 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
על פי מדיניות הועדה המקומית (לאזורים מסחריים)	ללא שינוי	ללא הגדרת צפיפות (על פי מדיניות הועדה המקומית)	כקיים		מספר יחיד

גודל יחיד ממוצעת		כקיים	לאזורים מסחריים) על פי מדיניות הועדה המקומית לאזורים מסחריים	ללא שינוי	44 + 4 יחיד על הגג 53 מ"ר לפי החלטת הועדה המקומית (לא כולל יחידות על הגג).
גובה	קומות	כקיים		ללא שינוי	ע"פ תכנית תקפה (קומות קרקע חלקית + (3+ הקלה לתוספת 2 קומות+ יציאה לגג.
קוי בניין		כקיים		ללא שינוי	קו בניין קדמי- 3.5 (ללא שינוי) קו בניין אחורי - 5.0 (ללא שינוי), צידי מזרחי - 3.0 (ללא שינוי). צידי מערבי - 0.0 מ' (ללא שינוי).
תכסית		כקיים		ללא שינוי	* ע"פ תכנית תקפה בקומות טיפוסיות. * התרת קומת עמודים חלקית בשיעור של 70% מקונטור הקומה מעל. * הגדלת תכסית ק. גג ל-65% מקונטור הגג.
חניה		כקיים		ללא שינוי	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. 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 :

- ב. השלמת תיק תיעוד ואישור מחלקת השימור לבקשת היתר בניה למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10, שיאושר ע"י מחלקת השימור.
- ג. התחייבות למתן זיקת הנאה ברמפת כניסה משותפת לחניה תת קרקעית למבנה ברח' יוסף קארו 25.

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

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10 עפ"י הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר או מטעמו.
- ד. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, ברחוב החשמל 10, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.
- ה. רישום בפועל של זיקת הנאה לרמפת כניסה משותפת לחניה תת קרקעית למבנה ברח' יוסף קארו 25.

#### זמן ביצוע :

כ- 7 שנים מיום אישור התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3921 - החשמל 10 ויוסף קארו 27-29 דיון בהפקדה (2)	19/01/2011 12 - 11-0001

### חו"ד צוות:

הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מילוי תנאים להפקדת תכנית כמפורט לעיל.
2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור העיצוב האדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו ובכלל זה ביטול קורות ועמודים הבולטים מעבר לקו הבניין כלפי חזית קארו וכלפי חזית לצד מזרח.
3. שינוי בקווי בניין, תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית. נפח הבניה המותר יוגבל בקוי הבניין והקומות. לא תותרנה הקלות מנפח זה.
4. חישוב תכסית של עד 65% מקונטור הגג יהיה ללא מרפסות.
5. מומלץ לקבוע בהוראות התכנית נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקווי כל ארבעת החזיתות של הבניין בקומת הגג.
6. התאמת הבינוי המוצע לעניין מרפסות למדיניות מה"ע, שנקבעה בועדה אדריכלית מס' 1-2009 שנערכה בתאריך 02/06/2009. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתי.
7. חישוב צפיפות המגורים (בהתאם למדיניות הועדה המקומית) יעשה ללא תוספת שטחי חדרי יציאה לגג.
8. שמירה על העצים בוגרים שבגבול החלקה וקבלת הנחיות מאגרונום העירייה.
9. תנאי לאישור דירה בקומת הקרקע בחזית הבניין (כלפי רחוב קארו) היא רישום הערת אזהרה כי הגינה בחזית הבניין (כלפי רחוב קארו) תפותח לטובת שטחים פתוחים משותפים בלבד. לא תתאפשר גינה פרטית בחזית המבנה.

### חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/07/2010 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/07/2010

בישיבתה מספר 0015-10ב' מיום 07/07/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר וארנון גלעדי.  
 רבקה פרחי מצוות מרכז הציגה את עיקרי התכנית.  
 אדר' אלישע רובין הציג את התכנית.  
 מיטל שואלת את היזם אם יסכימו להוסיף שימוש של גן ילדים בדירות הגן?  
 היזמים הביעו את הסכמתם לנושא.  
 היזמים מבקשים כי התכסית של 65% בגג תחושב מגודל הקומה שמתחת כולל המרפסות, כמו כן ציינו כי הדרישה לנסיגה בקומת הגג וביטול מרפסות הבולטות בגג היא דרישה חדשה ולא הועלתה במסגרת סיכום פורום מה"ע.  
 דיון פנימי –  
 משתתפים בדיון: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, אסף זמיר ומיטל להבי.  
 רבקה פרחי הבהירה שנקבע במדיניות לשכונת מונטיפיורי (שאושרה בועדה המקומית בספטמבר 2009) גובה של שש וחצי קומות לכן ביקשנו נסיגה בקומה הגג. ביטול המרפסות בקומת הגג מעבר לקונטור הקומה מתחתיה היא בהתאם למדיניות מה"ע למרפסות.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מילוי תנאים להפקדת תכנית כמפורט לעיל.
2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור העיצוב האדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו ובכלל זה ביטול קורות ועמודים הבולטים מעבר לקו הבניין כלפי חזית קארו וכלפי חזית לצד מזרח.
3. שינוי בקווי בניין, תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית. נפח הבניה המותר יוגבל בקוי הבניין והקומות. לא תותרנה הקלות מנפח זה.

4. לקבוע בהוראות התכנית בקומת הגג נסיגה של 2 מ' מקו בנין ברח' יוסף קארו בלבד ובהתאם לקבוע את תכנית הגג.
5. התאמת הבינוי המוצע לעניין מרפסות למדיניות מה"ע, שנקבעה בוועדה אדריכלית מס' 1-2009 שנערכה בתאריך 02/06/2009. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתי.
6. חישוב צפיפות המגורים (בהתאם למדיניות הוועדה המקומית) יעשה ללא תוספת שטחי חדרי יציאה לגג.
7. שמירה על העצים בוגרים שבגבול החלקה וקבלת הנחיות מאגרונום העירייה.
8. תנאי לאישור דירה בקומת הקרקע בחזית הבניין (כלפי רחוב קארו) היא רישום הערת אזהרה כי הגינה בחזית הבניין (כלפי רחוב קארו) תפותח לטובת שטחים פתוחים משותפים בלבד. לא תתאפשר גינה פרטית בחזית המבנה.
9. עודד גבולי ביחד עם עו"ד שרי אורן יבחנו את הפתרון הסטטוטורי לשילוב גן ילדים בדירות הגן (תוצאות הבחינה יוצגו למיטל להב).

משתתפים בדיון: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, אסף זמיר ומיטל להבי.

1. **הבקשה היא להעברת 35 מ"ר עיקרי נוספים (מעבר ל- 350 מ"ר אשר אושרו להעברה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 7.7.10) מרחוב החשמל 10 למגרש ברחוב קארו 27-29. ובהתאם לכך מחיקת סה"כ 385 מ"ר ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10)**  
**1 מ"ר ביעוד מסחרי 1 במגרש המוסר (החשמל 10) שיום 1.7 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל (קארו 27-29).**

**תוספת של עד 59.5 מ"ר עיקרי במגרש המקבל – רחוב קארו 27-29. (סה"כ 59.5+59.5 = 654.5 מ"ר) התוספת היא לקומת הקרקע בלבד, במסגרת הקומה החלקית בשעור של 70% מקונטור הקומה מעל, הכוללת דירות גן ושטחי שרות.**

2. כמו כן, בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 7.7.10 בה עודד גבולי ועו"ד שרי אורן התבקשו לבחון פתרון סטטוטורי לשילוב גן ילדים בדירות הגן, נערכה ישיבה בתאריך 2.1.11 בהשתתפות שרי אורן, עודד גבולי ורבקה פרחי בה נקבע כי לא ניתן לשלב בדירות הגן גני ילדים ללא בקשה לשימוש חורג.

**חוו"ד צוות:**

**אין מניעה לאשר את הבקשה לתוספת כמפורט לעיל, בתנאים הבאים:**

1. **מילוי התנאים כפי שפורטו בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 7.7.10.**
2. **מיקום התוספת בקומת קרקע בתאום עם צוות התכנון, כך שתשמר חלקיות קומת הקרקע כלפי חזית הרחוב.**

**בישיבתה מספר 0001-11/ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי מצוות מרכז הציגה את התכנית שאושרה בוועדה. חנה ממשרד של אלישע רובין הציגה את התכנית המבוקשת, תוספת שטחים מניוד משימור למלוי קומת הקרקע

ארנון גלעדי – מבקש לעשות אומדן של שומה חדשה ולא מה שהיה לפני שנה.  
 אדרי' עודד גבולי סגן מה"ע – אנחנו נבקש שיכינו שומה חדשה. אנחנו לא ממליצים לאשר את הפתרון התכנוני אשר מוצע כאן, מציע לאשר ניווד משימור חמעט 21 מ"ר בתוך החלל.  
 מיטל להבי מציעה לאשר את התכנית למעט 21 מ"ר לגביהם הוועדה מבקשת לראות תכנון חדש לחילופין אפשר לאשר את כל השטחים המבוקשים אבל ישום של 21 מ"ר יהיה לשיקול דעת של הצוות התכנוני.

עודד הרוש יזם התכנית – אני מבקש לאשר את זה בכפוף למציאת פתרון ל 21 מטר במידה ולא נמצא פתרון לא נעביר את המטרים הללו.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה להעברת של 59.5 מ"ר. העברת השטח כולו מותנה במציאת מיקום תכנוני מיטבי ל- 21 מ"ר. מה"ע או מי מטעמו יאשרו את המיקום החלופי. במידה ולא ימצא פתרון למטרים הנ"ל (21 מ"ר) הועדה מאשרת להעביר אך ורק 38.5 מ"ר כמפורט לעיל ובתנאים הבאים:

1. מילוי התנאים כפי שפורטו בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 7.7.2010.
2. מיקום התוספת בקומת קרקע בתאום עם צוות התכנון, כך שתשמר חלקיות קומת הקרקע כלפי חזית הרחוב.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אסף זמיר וארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/3940 - יבנאל 19</b> <b>דיון בהפקדה</b>	<b>19/01/2011</b> <b>13 - 111-0001</b>

**מטרת הדיון:** דיון להפקדה.

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות ועדה מקומית.

**מיקום:** שכונת נווה צדק.  
רחוב יבנאל 19 פינת החרמון 45-47.



**גוש/חלקה:**

שטח	חלקה	גוש
41 מ"ר	87	7420
80 מ"ר	88	7420

**שטח קרקע:** כ- 122 מ"ר.

**מתכנן:** אד' אורית אייל מילבאור.

**יזם:** טל קופאלינסקי.

**בעלות:** פרטיים.

**מצב השטח בפועל:** המגרשים ריקים.

**מצב תכנוני קיים:**

על החלקות שבנדון חלה תכנית 2277 – נווה צדק.  
תכנית 2277 מסמנת את החלקות בייעוד של מגורים מיוחד ב'. ניתן לבנות מבנה מגורים בן 2 קומות ועליית גג.  
קוי בניין: קידמי: 0 על פי הקיים ברחוב. צדדי 2.5 מ' או 0 בתנאים. אחורי 4 מ'.  
התב"ע קובעת ש- 20% משטח המגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי ורציף.  
התב"ע מגדירה גודל מגרש מינימלי לבניה של 100 מ"ר בבניה חדשה. כל חלקה בנפרד קטנה מהמינימום הנדרש לבניה.

**מצב תכנוני מוצע:**

הבקשה היא לאיחוד חלקות בתכנית בסמכות ועדה מקומית על מנת לאפשר בניה במגרש. שטח החלקות (ללא איחוד) קטן מהגודל המינימלי לבניה חדשה. סה"כ שטח החלקות לאחר איחוד 122 מ"ר, מה שיאפשר עמידה בגודל מגרש מינימלי.

1. בקשה לאיחוד חלקות למגרש אחד: הקמת מבנה בן 2 קומות וקומת גג, בתחומי המגרש המאוחד (בהתאם לתב"ע).
2. בקשה לשינוי בקווי בנין (ללא שינוי בנפח הבניה המותר על פי התב"ע): מקו בניין אחורי 4 מ' לקו בניין צדדי 2.5 מ' בחלקה 87 שהופכת לחלקה פינתית. (שינוי קוי בניין נובע מאיחוד החלקות).

**זמן ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.  
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חו"ד הצוות:**

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:  
1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.

**בישיבתה מספר 0001-ב'11 מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' אורית מילבאור הציגה את התכנית.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי חתימת היזם על כתב שיפוי כמקובל.

משתתפים: נתן וולוך, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אסף זמיר וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
מגדל רמז ארלוזורוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19/01/2011 14 - 111-0001

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

**מיקום:** במערב-רח' בן שפרוט 2 בצפון- ביה"ס גימנסיה הרצליה, בדרום-בנין הועד הפועל,

במזרח-מתחם רמז ארלוזורוב

**כתובת:** בן שפרוט 2 תל אביב



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213			1428,434	1426

**שטח התכנית:** 1.73 דונם

**מתכנן:** י.א. ישר אדריכלים בע"מ.

**יזם:** שותפי פרויקט מגדל הגימנסיה באמצעות נציגות הפרויקט.

**בעלות:** עיריית תל אביב

**מצב השטח בפועל:** מגרש פנוי המשמש כחניון.

**מצב תכנוני קיים:** על המגרש חלה תכנית תא/2597 א – "מגורים במרכז קהילתי רמז-ארלוזורוב". התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

**מצב תכנוני מוצע:** תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית תא/2597 א' הכוללת מגדל מגורים בגובה 27 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ שטח עיקרי לא יעלה על 13,500 מ"ר מעל פני הקרקע ושטחי שרות עיליים לא יעלו על 5400 מ"ר, סה"כ יח"ד - 108. בחזית המערבית לרחוב בן שפרוט ובחזית הדרומית תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ולגישת כלי רכב תפעוליים למתחם הצופים ולגני הילדים הממוקמים בצמוד לחלקה.

### טבלת נתונים:

מצב מוצע	תכנית 2597א'	נתונים
ללא שינוי	עיקרי 12+13,500 מ"ר למרפסת שירות מעל הקרקע 5400 מ"ר	מ"ר אחוזים
ק.כניסה+ 26 קומות מגורים+גג טכני	30 קומות, כולל ק.כניסה	מ"ר קומות
ללא שינוי	114 מ'	מטר
ללא שינוי	מרתפים 100%	תכסית

### א. עיקרי הוראות התכנית

- גובה הבניין לא יעלה על 114 מ' אבסולוטי, כולל מתקנים טכניים, בהתאם לתכנית הראשית.
- מס' קומות - עפ"י התכנית הראשית מס' הקומות לא יעלה על 30 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית, גובה הבניין מעפ"ה הוא 96.50 מ'. תכנית העיצוב כוללת 28 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית. על מנת לעדכן את גובה הקומה הטיפוסית לעד 3.40, מבוקש כי תוספת גובה בהליך של הקלה לא תהווה סטיה מתכנית זו. מומלץ כי גובה קומת הכניסה יהיה עד 6 מ', ולפיכך ההקלה הנדרשת תהיה עד 4 מ'.
- גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.40 ס"מ.
- קווי בניין – בהתאם לתוכנית הראשית: לרח' בן שפרוט- 10 מ', מהם 5 מ' ירשמו כזיקת הנאה למעבר הציבור, לדרום- 6 מ' שירשמו רובם ככולם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב אשפה ותפעול, לדרום- 5 מ', לצפון-0.

### ב. חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים – חיפוי זכוכית ואלומיניום במערכת קירות מסך משולבים בחלונות לפתיחה. הזיגוג יכלול מסנן קרינה בגוון שקוף לא רפלקטיבי. בנוסף, חיפוי אבן בגוון בהיר.
- מרפסות - תכנון המרפסות יהיה בהתאם לתקנות ויכלול מעקות שקופים. לא תותר הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ברחוב בן שפרוט.
- סימון, שילוט ופרטים - סימון כיבוי אש, הפניות וכיו"ב בשטח העל-קרקעי של הפרויקט, יהיה בשילוט, סימון כתובת ומספר בית יתוכנן כחלק אינטגרלי מהחזית.
- כל השטחים הפנימיים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחיה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בגוון בהיר ו/או בדק עץ הכולל פתרון למניעת חדירת מים.
- המתקנים הטכניים, לרבות מגדלי קירור ואוורור, חדרי מעליות ושירות על הגגות ימוקמו בקומה הטכנית ויהיו חלק אינטגרלי מהבניין.

### ג. מפלס הקרקע:

- כניסה ראשית להולכי רגל מתוכננת במרכז חזית קידמית מרחוב בן שפרוט, כניסת רכב מתוכננת מרחוב בן שפרוט לגבול צד צפון של החלקה.
- יותר גוונים במסגרת קוי הבניין המותרים.

3. תנועת כלי רכב וכניסה לחניון תהיה בהתאם לנספח התנועה של התוכנית הראשית ובאישור מחלקת תנועה. איורור החניונים ימוקם לאורך רמפת הכניסה/יציאה לחניון.
4. לאורך גבול המגרש הדרומי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לפינוי אשפה ושירות למגרשים הסמוכים.
5. לאורך גבול המגרש המערבי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שתצורף למדרכה ותכלול פרטים עירוניים סטנדרטיים. רצועה זו תכלול בתי גידול לעצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
6. פיתוח מדרכות ושבילים בתחום התוכנית יהיה ברצף עם המדרכות הגובלות ועם השטח הציבורי מזרחית למגרש.

#### ד. מערכות

1. מערכות מיזוג אויר - לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני/מרפסות של המגדל. ניקוז מי המזגנים ישמש להשקיה של הגינה והשטחים הירוקים.
2. אצירת ופינוי אשפה, מיחזור - חדר אשפה ודחסנית ממוקם בקומת הקרקע וכולל מיכלי מיחזור. פינוי האשפה מהדירות יהיה ע"י פיר אשפה קומתי.
3. הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
4. בריכת שחיה לדיירי המגדל ממוקמת בקומת המרתף העליון בהתאם לתקנות משרד הבריאות.
5. תאורת חזיתות המבנה תמוקם בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה למגדל.
6. כיבוי אש - רחבת כיבוי ובירזי סניקה עפ"י הסימון בתוכנית העיצוב ובאישור רשות כיבוי אש.
7. גמישות-שינויים במבנים ובמקומם שאינם חורגים מהותית ו/או עפ"י התב"ע ושאינם משפיעים על מהות הפרויקט ואינם סותרים את הוראות התב"ע, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו.
8. תוספת גובה במסגרת הקלה עד 4 מ' ללא שינוי במספר הקומות ומספר יח"ד והשטח הבנוי, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו.

#### חוו"ד צוות:

- לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
1. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הגורמים הגובלים:
    - א. הבטחת גישה חלופית להולכי רגל למתחם גני הילדים ומתחם הצופים- הקצאת השטח תהיה בתאום עם נציגי גימנסיה הרצליה ויבטיח מעבר בטיחותי שאושר ע"י גורמי התכנון הרלוונטיים. עפ"י בקשת נציגי גימנסיה הרצליה, הגדר הגובלת עם החלקה תכלול חלקים שקופים אשר יבטיחו מבטים לאתר.
    - ב. הבטחת פינוי אשפה וגישת רכב שרות חלופית למתחם גני הילדים ומתחם הצופים- בעת הביצוע ועד להקמת רצפת מפלס הרחוב (כאמור בסג"פ 1ג), באחריות מבקשי היתר לספק פתרון לנושאי פינוי אשפה, גישה לרכב חירום, שרות ומינהלה למתחם גני הילדים ולמתחם הצופים. פתרונות אלה יאושרו ע"י גורמי התכנון הרלוונטיים לרבות אדריכל העיר, מינהל החינוך, כיבוי אש, תברואה.
    - ג. לאחר הקמת מפלס הרחוב (תקרת המרתף העליון) תובטח הכשרת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב שרות בחלקו הדרומי של המגרש.
    - ד. הסדרת הקיר התומך בגבול המגרש הצפוני (הגובל עם הגימנסיה)-הגשת חוו"ד קונסטרוקטיבית למצב הקיר לכל אורכו(עד רחוב רמז) ולהשלכות הצפויות כתוצאה מהעבודות בשטח המגרש. קיר זה יטופל בשני צדדיו באופן אינטגרלי במסגרת עבודות החפירה והדיפון ובמסגרת עבודות הפיתוח ויכלל בתכנית פיתוח מגרש. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של הקיר לכל אורכו בשני צדדיו כולל גמר וגדרות עפ"י הנחיות אדריכל העיר ובתאום עם נציגי הגימנסיה.
    - ה. משלוח הודעות לגופים הגובלים ולתושבי רחוב בן שפרוט על מועד תחילת העבודות באתר 30 יום מראש.
    - ו. העמדת המנוף בתקופת הביצוע תהיה באופן שלא תתאפשר תנועתו מעל בנייני הציבור.

2. הנחיות לבניה ירוקה-תנאים להיתר בניה :
  - א. היתר הבניה יכלול חו"ד מומחה לבניה ירוקה שתכלול פרוט מכלול הפתרונות לבניה ירוקה הכלולים בהיתר והתאמתם להנחיות מה"ע לעת הוצאת היתר הבניה.
  - ב. היתר הבניה יכלול הדמיות אקלימיות בנושאי רמת קרינת השמש בחלקי הבניין השונים וכן בדיקת עומסי חום צפויים דרך מעטפת הבניין על סוגיה באמצעות הדמיה תרמית ממוחשבת. הדמיות אלה יוכיחו עמידה בסטנדרטים הנדרשים עפ"י הנחיות מה"ע לעת הוצאת היתר הבניה.
  - ג. בכל הקומות מלבד קומת הקרקע יעשה שימוש בזכוכית בידודית סלקטיבית מסו Low E.
  - ד. היתר הבניה יכלול חו"ד לנושא מטרדי רוחות אשר תכלול סימולציה ממוחשבת והמלצות למיתון מטרדי רוחות. הפתרונות שיוצעו במסגרת מסקנות אלה יהיו באישור אדריכל העיר ולא יהוו סתירה לתכנית העיצוב האדריכלי.
3. פיתוח המגרש יכלול טיפול בחלקו המזרחי של המגרש בייעוד הציבורי ע"י נטיעת עצים בוגרים ושבילים אשר יותאמו לרצף השבילים הקיים.

**בישיבתה מספר 0001-ב'11 מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

- עו"ד שרי אורן הודיעה בתחילת הישיבה שהיא לא תשתתף בדיון הנ"ל, ובדיון לצורך תכ' עיצוב אין צורך ביועץ משפטי.
- גילה גינסברג מצוות מרכז הציגה את עיקרי התכנית הראשית הקובעת בין היתר כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי למגדל מגורים 27 בגובה קומות + קומת קרקע וקומת גג. המתכננים מבקשים להוסיף 6 מ' בהקלה לעת בקשה להיתר לצורך עידכון גובה הקומה הטיפוסית ל-3.40 מ'.
- אדר' אבנר ישר הציג את התכנית.
- אסף זמיר – הבנין צמוד למוסד ציבורי חשוב מאוד ליידע את הקונים על כך. האם נעשו תאומים אם הצופים והגמנסיה בזמן הבניה?
- אדר' ישר – אכן נעשו תאומים והמנוף לא יהיה מעל הגמנסיה ולא מעל הצופים, יהיו מעברים ציבוריים זמניים במקום המעבר היום. נעשו תאומים עם הגורמים בסביבת התכנית גם לעת תקופת הבניה. מיטל להבי – מבקשת שבזמן הבניה יבוצע עיטוף הבניין שבביצוע לבטיחות הגורמים בסביבת האתר. מבקשת לבדוק את הסטטוס המשפטי וייעודי הקרקע של הגמנסיה בטרם יצא היתר בניה. דיון פנימי –
- ארנון גלעד – אם יתברר שהשטח בסמיכות הוא למגורים ומשמש היום למבנה ציבור זה לא מצב אופטימלי. השאלה האם אנחנו לא חשופים לתביעה משפטית שלא מאפשרת שימוש לפי יעוד. אורלי אראל הסבירה שעל פי תכנית 50 ניתן להקים מוסדות ציבור במגרשי מגורים. מיטל מבקשת שמה"ע יבדוק את הסטטוס המשפטי של הגמנסיה לפני ההיתר כדי שלא יקרה מצב שהדיירים במגדל יתבעו אותנו.
- גילה גינסבורג מצוות מרכז – מבקשת להוסיף תנאים בהיתר הבניה :1. פרוט אמצעי הצללה בחזיתות המערבית והמזרחית.
2. השבת המצב לקדמותו בשטחי הגמנסיה לשביעות רצון הנהלת הגמנסיה וכן נקיטה באמצעי הבטיחות הנדרשים כלפי המגרשים השכנים.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

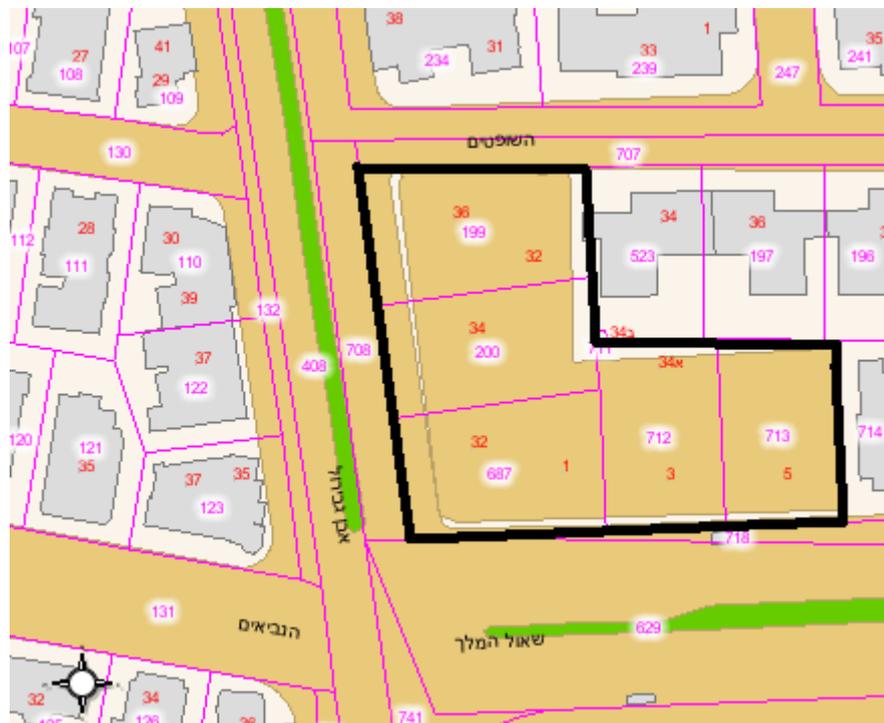
- א. חזיתות הבניין ייבחנו ויאושרו ע"י מה"ע בתאום עם הצוות התכנוני.
- ב. הסטטוס המשפטי תכנוני של הגמנסיה ייבדק ע"י מה"ע עם מנהל מינהל החינוך ויובא לדיווח לועדה לפני היתר הבניה.
- ג. 1. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הגורמים הגובלים והסדרת הנושאים הבאים :
  - א. נקיטה בכל אמצעי הבטיחות הנדרשים כלפי המגרשים הסמוכים לרבות כיסוי המבנה בעת הקמתו. אמצעי בטיחות אלה יפורטו בבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י הגרמים הרלוונטים.

- ב. הבטחת גישה חלופית להולכי רגל למתחם גני הילדים ומתחם הצופים - הקצאת השטח תהיה בתאום עם נציגי גימנסיה הרצליה ויבטיח מעבר בטיחותי שיאושר ע"י גורמי התכנון הרלוונטיים. עפ"י בקשת נציגי גימנסיה הרצליה, הגדר הגובלת עם החלקה תכלול חלקים שקופים אשר יאפשרו מבטים לאתר.
- ג. הבטחת פינוי אשפה וגישת רכב שרות חלופית למתחם גני הילדים ומתחם הצופים-בעת הביצוע ועד להקמת רצפת מפלס הרחוב (כאמור בסעיף 1ג), באחריות מבקשי היתר לספק פתרון לנושאי פינוי אשפה, גישה לרכב חירום, שרות ומינהלה למתחם גני הילדים ולמתחם הצופים. פתרונות אלה יאושרו ע"י גורמי התכנון הרלוונטיים לרבות אדריכל העיר, מינהל החינוך, כיבוי אש, תברואה.
- ד. לאחר הקמת מפלס הרחוב (תקרת המרתף העליון) תובטח הכשרת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב שרות בחלקו הדרומי של המגרש.
- ה. הסדרת הקיר התומך בגבול המגרש הצפוני (הגובל עם הגימנסיה)-הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית למצב הקיר לכל אורכו (עד רחוב רמז) ולהשלכות הצפויות כתוצאה מהעבודות בשטח המגרש. קיר זה יטופל בשני צדדיו באופן אינטגרלי במסגרת עבודות החפירה והדיפון ובמסגרת עבודות הפיתוח ויכלל בתכנית פיתוח מגרש. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של הקיר לכל אורכו בשני צדדיו כולל גמר וגדרות עפ"י הנחיות אדריכל העיר ובתאום עם נציגי הגימנסיה.
- ו. העמדת המנוף בתקופת הביצוע תהיה באופן שלא תתאפשר תנועתו מעל בנייני הציבור.
- ז. משלוח הודעות לגופים הגובלים ולתושבי רחוב בן שפרוט על מועד תחילת העבודות באתר 30 יום מראש.
- ח. תנאי לתעודת גמר יהיה השבת המצב לקדמותו בסביבת האתר לרבות תחום הגימנסיה לשביעות רצון מה"ע.
2. הנחיות לבניה ירוקה-תנאים להיתר בניה:
- א. היתר הבניה יכלול חו"ד מומחה לבניה ירוקה שתכלול פרוט מכלול הפתרונות לבניה ירוקה הכלולים בהיתר והתאמתם להנחיות מה"ע לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. היתר הבניה יכלול פרוט אמצעי הצללה בחזית המערבית והמזרחית.
- ג. היתר הבניה יכלול הדמיות אקלימיות בנושאי רמת קרינת השמש בחלקי הבניין השונים וכן בדיקת עומסי חום צפויים דרך מעטפת הבניין על סוגיה באמצעות הדמיה תרמית ממוחשבת. הדמיות אלה יוכיחו עמידה בסטנדרטים הנדרשים עפ"י הנחיות מה"ע לעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. בכל הקומות מלבד קומת הקרקע יעשה שימוש בזכוכית בידודית סלקטיבית מסו Low E.
- ה. היתר הבניה יכלול חו"ד לנושא מטרדי רוחות אשר תכלול סימולציה ממוחשבת והמלצות למיתון מטרדי רוחות. הפתרונות שיוצעו במסגרת מסקנות אלה יהיו באישור אדריכל העיר ולא יהוו סתירה לתכנית העיצוב האדריכלי.
3. פיתוח המגרש יכלול טיפול בחלקו המזרחי של המגרש בייעוד הציבורי ע"י נטיעת עצים בוגרים ושבילים אשר יותאמו לרצף השבילים הקיים.

משתתפים: נתן וולוך, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3939 - ניווד זכויות למשרדים למגדל השופטים דיון בהפקדה	19/01/2011 15 - '11-0001

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



**כתובת:**

**מגרש מקבל:** רחוב השופטים 32  
**מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:** שינקין 65, אנגל 8

**מיקום:**

- **השופטים 32 גוש חלקה**  
צפון-רח' השופטים  
מזרח- חלקות 523, 714 בגוש 6111  
דרום-שד' שאול המלך  
מערב-אבן גבירול
- **שינקין 65 גוש 7438 חלקה 28**
- **אנגל 8 גוש 6936 חלקה 75**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	713-711, 687, 199-200 524	חלק מהגוש	מוסדר	6111(השופטים 32)
	28			7438(שינקין 65)
	75			6936(אנגל 8)

**שטח התכנית:**

מגרשי מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:  
שינקין 577: 65 מ"ר  
אנגל 8: 574 מ"ר  
מגרש מקבל:  
השופטים 32: 3,500 מ"ר

**מתכנן:**

נבון אדריכלים בע"מ, דיזינגוף 205 ת"א

**יזם:**

זאב מאייר

**בעלות:**

שיינקין 65 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
שימור העיר הלבנה- שותפות מוגבלת

אנגל 8 - מבנה לשימור במגבלות מחמירות

אחזקות העיר הלבנה - שותפות מוגבלת

השופטים 32 - מגרש מקבל

זאב מאייר

**מצב השטח בפועל:**

שיינקין 65:

בניין לשימור בפינת הרחובות שיינקין והגלבוע. הבניין עבר תהליך שיפוץ ושימור עפ"י הנחיות מח' השימור בעיריית ת"א ובאישורה.

אנגל 8:

בניין לשימור ברחוב אנגל בתחום מע"ר רוטשילד. המבנה נמצא לקראת תחילת עבודות שימור.

**(השופטים 32):**

פרוייקט בבניה הכולל מגדל מגורים ומבנה מסחרי מעל מרתפים. הבניין נמצא בפינת הרחובות אבן גבירול השופטים ושאול המלך.

**מדיניות קיימת:**

עידוד 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. כמו כן עידוד שימושי תעסוקה לאורך רחוב אבן גבירול.

**מצב תכנוני קיים:**

שיינקין 65:

תכניות תקפות: 2650 ב', מ, ג, ע, 2268, 2720

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 577 מ"ר

זכויות בניה לניוד:

תכנית-בתוקף	הועברו 365 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות	תכנית תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6"
תכנית- מופקדת	הועברו 5 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות וכן 89.32 מ"ר תמריצי שימור	תכנית תא/מק/3862 בית הקבלן לבונטין פינת מקוה ישראל
לפני הפקדה	130 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות	תכנית ת"א הקטנה
	הועברו 293.3 מ"ר תמריצי שימור	תא/3893 "ארבר 13"
	272.79 מ"ר (שווי 12,000 ₪ למ"ר)	סה"כ יתרת זכויות בניה ניתנות להעברה עפ"י תכנית השימור השופטים 32 (תכנית נוכחית)
	בתכנית זו מבוקש להעביר 59.79 מ"ר בגין תמריצי תכנית השימור.	

**אנגל 8:**

תכניות תקפות: 2650 ב', מ, ג, ע, 2268, 2720

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 574.12 מ"ר

זכויות בניה:

תכנית תא/מק/3834 "זנגביל 12"- הועברו 100 מ"ר תמריצי שימור תכנית בתוקף

תכנית תא/מק/3751 "רוטשילד 62-66" הועברו 673 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות תכנית בתוקף

סה"כ יתרת זכויות בניה ניתנות 514.49 מ"ר (שווי קרקע 14,000 ₪)

להעברה עפ"י תכנית השימור

השופטים 32 (תכנית נוכחית) מבוקש להעביר 37.07 מ"ר בגין תמריצי השימור

**(השופטים 32):**

תכניות תקפות: 2650 ב', ע, 2663 G

יעוד קיים: מגרש מיוחד: מגורים ומסחר

שטח המגרש: 3500 מ"ר

זכויות בניה: 8750 מ"ר עיקרי מתוכם עד 1500 מ"ר למסחר

4450 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע

14000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים

גובה: מגדל המגורים + קומות 23 + קומת מבואה + קומה טכנית וקומת גג למתקנים טכניים מבנה המסחר על 3 קומות.

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון ועיקרי התכנית:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב שיינקין 65 ואנגל 8 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. תוספת של 343.04 מ"ר עיקרי ביעוד משרדים במגרש המקבל, מהם 188.74 מ"ר מיועדים לצורך המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ו-154.3 מ"ר ניצול חלל קיים בתחום הבניין, באמצעות ניווד שטחים מבניינים לשימור. במסגרת תכנית זו לא מתווספים שטחי שרות.
3. מחיקת 59.79 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שיינקין 65.
4. מחיקת 37.07 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אנגל 8.
5. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב שיינקין 65 ואנגל 8 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור והערכתם**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 96.86 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרשים המוסרים.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר

זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברח' שיינקין 65 מתאריך 12.7.10

ולמבנה לשימור ברח' אנגל 8 מתאריך 27.1.10 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 26.7.10,

בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שיינקין 65 שווים ל- 2.58 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר אנגל 8 שווים ל- 5.09 מ"ר ביעוד משרדים (המרה משטחי שירות) במגרש המקבל.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
השופטים 32	אנגל 8	שיינקין 65	השופטים 32	אנגל 8	שיינקין 65		
תוספת של מ"ר 343.03 עיקרי	הפחתה של 37.07 מ"ר עיקרי	הפחתה של 59.79 מ"ר עיקרי.	עיקרי 8750 מ"ר  שירות 4450 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 30.12.08	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 30.12.08	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	90	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	88 מ"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
על פי תקן	ללא שינוי	ללא שינוי	על פי תקן	כקיים	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

4. תנאים להפקדת התכנית :

- ז. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ח. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ט. 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.

5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- ד. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שיינקין 65 ואנגל 8 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

6. תנאים למתן תעודת איכלוס (טופס 4) במגרש המקבל לזכויות הנוספות מכוח תכנית זו :

- ו. 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.
- ז. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

זמן ביצוע :

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

### חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. חניה –
  - א. עקב הגדלת שטחי המשרדים נדרש עדכון הקצאת מקומות החניה בהתאם מתוך מצאי החניות הקיים.
  - ב. מקומות החניה עבור תוספת השטח למשרדים יוקצו מתוך מלאי החניות שהוצמדו למגורים בהיתר המקורי (ולא משטחי המסחר) ויוצמדו לשטחי המשרדים (קיים תקן עודף עקב איחוד הדירות). הדבר ירשם בהוראות התכנית.
  - ג. כן ירשם כי תנאי למתן היתר בניה בגין תכנית זו, יהיה הבטחת רישום הנ"ל עפ"י תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין ורישומן בפועל יהיה תנאי לאכלוס.
2. 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.
3. תנאים להיתר בניה:
  - א. היתר בניה לתוספת שטחים מכח התכנית יינתן בכפוף לעמידתם בתקנות החוק (חישוב שטחים).
  - ב. מתן התחייבות לביצוע השימור ואי תביעה עפ"י ס' 197.
  - ג. אישור מח' השימור לעבודות השימור, ככל שיידרש.
4. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:
  - א. סיום כל עבודות השימור במבנים לשימור וקבלת תעודת גמר למבנים.
  - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 17/01/2011  
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 17/01/2011

**בישיבתה מספר 0001-11' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

הרב נתן אלנתן הציג את התכנית.  
 דנה שיחורר הציגה את יחסי ההמרה.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. חניה –
  - א. עקב הגדלת שטחי המשרדים נדרש עדכון הקצאת מקומות החניה בהתאם מתוך מצאי החניות הקיים.
  - ב. מקומות החניה עבור תוספת השטח למשרדים יוקצו מתוך מלאי החניות שהוצמדו למגורים בהיתר המקורי (ולא משטחי המסחר) ויוצמדו לשטחי המשרדים (קיים תקן עודף עקב איחוד הדירות). הדבר ירשם בהוראות התכנית.
  - ג. כן ירשם כי תנאי למתן היתר בניה בגין תכנית זו, יהיה הבטחת רישום הנ"ל עפ"י תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין ורישומן בפועל יהיה תנאי לאכלוס.
2. 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.
3. תנאים להיתר בניה:
  - א. היתר בניה לתוספת שטחים מכח התכנית יינתן בכפוף לעמידתם בתקנות החוק (חישוב שטחים).
  - ב. מתן התחייבות לביצוע השימור ואי תביעה עפ"י ס' 197.
  - ג. אישור מח' השימור לעבודות השימור, ככל שיידרש.
4. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:
  - א. סיום כל עבודות השימור במבנים לשימור וקבלת תעודת גמר למבנים.
  - ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

משתתפים: נתן וולוך, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- תכנית עצוב לשרותי חוף וטיילת בחוף המרכזי דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>19/01/2011 16 - 111-0001</b>

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:  
הועדה המקומית, מתכנת המחוז והולח"ף (לפי הוראות תכנית תא/3484-תל אביב- שירותי חוף הים).

**מיקום: קטע החוף המרכזי שבין המרינה והדולפינריום, תל אביב.**



Copyright © Tel-Aviv Municipality

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905		חלק		81,82,85
6907		חלק	129	126
6909				91,92
6914				111
6916				50
6967				11,15
7403			4	3,5,7
7404			1	4
7405			1,5	4
7406			1,2	5
7407				1,3

**שטח התכנית: 63 דונם**

**מתכנן:** מייזליץ כסיף אדריכלים

**יזם:** אתרים בחוף תל אביב

**בעלות:** ממ"י

**מצב השטח בפועל:**

רצועת טיילת מרכזית בחוף תל אביב (טיילת צ"ץ), פעילה מאז שנות השמונים. הרצועה הנמצאת ממערב לרחוב הרברט סמואל, מאופיינת במשטח הליכה ברוחב משתנה הנע בין 7 ועד 15 מטר, ובקיר ים, המפריד בין חול הים וחוף הרחצה. כן משולבים לאורך הציר שאורכו כשני קילומטר, מלתחות ושרותים ציבוריים, שרותי הצלה, מזנונים, בתי קפה ומסעדות המשרתות את באי החוף והטיילת. טיילת זו ומרכזי שרותי החוף, אשר נבנו, כאמור החל משנות השמונים, דורשים שיפוץ ושינוי בשל התיישנות, מטרדים שנוצרו עם השנים, שינויים ותוספות במבני חוף הים והתרחקות קו המים מערבה, כמו גם שיפור נושאי הנגשה אשר יתאימו לדרישות העכשוויות. תחת הטיילת קיימות תשתיות שפד"ן וניקוזים עירוניים היוצאים אל הים.

**מדיניות קיימת:** שיפור נגישות הציבור אל חוף הים ושיפור השרותים הניתנים לציבור בקרבת חוף הים.

**מצב תכנוני קיים:**

**תכנית בנין עיר בתוקף: תא/3484- תל אביב- שירותי חוף הים**

התכנית מסדירה את הפעילות הקיימת כיום לאורך החוף, תוך קביעת השימושים המותרים, הקפי הבניה ואופיה.

בין יתר ההוראות, התכנית מחייבת הכנה של תכניות לעיצוב ופיתוח של קטעי חוף, כתנאי להיתרי בניה, באופן שיביא להתחדשות מרכזי השירותים לציבור לאורך החוף בעיר.

תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תאושר בשלמות או במקטעים על-ידי מהנדס העיר ומתכנת המחוז, בהתייעצות עם נציגת השר לאיכות הסביבה. תכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הולחו"ף.

תכנית העיצוב והפיתוח לחוף המרכזי תאושר תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

תכנית העיצוב והפיתוח תקודם תוך שיתוף הציבור. הליך שיתוף הציבור יתבצע באופן שתמצא לנכון הועדה המקומית וייעשה טרם הבאת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח לאישור מתכנת המחוז ונציגת המשרד לאיכות הסביבה ולאישור הולחו"ף.

טבלת שטחי בניה המאושרים למרכזי החוף בחוף המרכזי.

מס' מגרש (תא שטח) בתכנית זו	שם חוף	יעוד מוצע	סה"כ שטח לבניה (מ"ר)	שטח מצללה למבנה (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה במגרש	גובה (קומות)
7	גורדון	חוף רחצה	560	55	615	1
8	פרישמן	חוף רחצה	710	95	805	1
9	בוגרשוב	חוף רחצה	620	50	670	1
10	ירושלים	חוף רחצה	510	105	615	1
11	גאולה	חוף רחצה	500	-	500	1
12	דולפינריום	חוף רחצה	810	-	810	1

בכל מגרש, השטח לשירותי חוף שאינו כולל שימושים של בתי-אוכל, ספורט ימי ומסחר, לא יפחת מ-50% מהשטח המותר על-פי תכנית זו. כמו-כן לא יגרע היקפם הקיים של שטחים אלה, ולא תותר המרת שימושים של שטחים המיועדים לשטחי חוף לשימושי מסחר, ספורט ימי או בתי אוכל.

השטח לבתי אוכל ולספורט ימי בכל מגרש לא יעלה על 50% מהשטח המותר על-פי תכנית זו, ובכל מקרה לא יעלה על 350 מ"ר, למעט מגרש דולפינריום (מגרש מס' 12) בו יותר שטח לבית אוכל וספורט ימי שלא יעלה על 66% מהשטח המותר על-פי תכנית זו, ומגרש החוף המערבי (מגרש מס' 13) בו יותר בית אוכל בשטח שלא יעלה על 70% מהשטח המותר על-פי תכנית זו.

ככלל לא תותר בנייה חדשה העולה על 1.50 מ' מעל פני הטיילת העליונה, למעט הפיתוח הגנני כמפורט בסעיף קטן ד' וכן המעקה, אשר יבנה מחומרים שקופים. במגרשים בהם גובה הטיילת נמוך מ- 4 מ' מעל פני הים, תותר הגבהת המבנה עד 2.5 מ' מעל מפלס הטיילת.

### **מצב תכנוני מוצע:**

כהמשך לנספח הבינוי והנוף של תוכנית תא/ 3484 ובהתאם לדרישות התוכנית, מוגשת בזאת תכנית המפרטת את עקרונות הפיתוח והבינוי, תוך התאמה לכל דרישות התכנית.

### **פיתוח ונוף:**

התכנון המוצע מארגן את המרחב למספר רצועות אורך, השונות זו מזו ברמת השימוש בכל אחת ובאופיין הפיסי:

- 1. רצועת הטיילת העליונה (טיילת צ'יץ') - רצועה זו המאופיינת בכמות רבה של הולכי רגל ורכבי אופניים תוקדש לתנועה חופשית ממפגעים וחסמים – אלו (ספסלים, צמחייה, מתקני אופניים, תאורה ושילוט) ימוקמו בשולי הרצועה תוך השארת המרחב המרכזי לתנועה הרבה במקום. ברצועה זו יוחלף וישופץ הריצוף הקיים כך שיאפשר תנועה ללא מכשולים. שביל אופניים ימצא בגבול המזרחי של רצועת הטיילת, בין המיסעה ורצועת השירות של הטיילת, (אינו כלול בפרויקט וכבר מבוצע בימים אלו). רצועה זו תכלול מערכות הצללה המאופיינות במיעוט עמודים ושטח גדול יחסית.**
- 2. רצועת קיר הים - רצועה זו שמאופיינת כיום במפגעים כגון מתקני אשפה, גז ועשיית צרכים של הציבור – תהפוך בחלקים בהם קיים הפרש גובה המאפשר זאת (פחות ממחצית אורך הטיילת) למערכת ישיבה מגוונת כדוגמת טריבונוט (יציעים להלן) אשר יאפשרו ישיבה חופשית משולבת בגינן במספר נקודות. רצועה זו תהווה מרחב למעבר ולשהייה, אשר אינם קיימים כיום ותהווה מרחב ציבורי פתוח וחדש לרצועת החוף. על מנת לאפשר נגישות משופרת לאוכלוסיה בעלת מוגבלויות, מוצעת טיילת תחתונה ברוחב של 3 מטר, המאפשרת תנועה אורכית במישור החול למרגלות היציעים. מטיילת תחתונה זו ניתן יהיה גם להגיע לסככות המונגשות. בנוסף מיועדת רצועה זו לירידות בעלות אופי שונה, כגון רמפות ומדרגות רגילות לכלל הציבור. תפקיד נוסף ליציעים שיהיו יצוקים בטון בחיפוי עץ יהיה בשבירת גלי ים והחלשת פגיעתם, המגיעים לאזור זה אחת למספר שנים בסערות.**
- 3. רצועת החוף (רצועת "החול החם") - רצועה ברוחב הנע בין 40-80 מ'. רצועה זו ניתנת לחלק לשתי רצועות תכנון:**
  - a. החלק המזרחי - רצועת "החול החם" (ברוחב 30-50 מ') רצועה זו מאופיינת במיעוט תנועות בשל החום הרב של פני החול בעונת הקיץ המגיע לכדי 70 מעלות. רצועה זו מיועדת על פי התכנית לפעילות ספורטיבית (בעיקר בערב, בחודשי הקיץ). באזור זה יותקנו מתקנים זמניים לצורכי הפעילות ותאורה באזורים מוגבלים, אשר תאפשר פעילות ערב ולילה.**
  - b. החלק המערבי - רצועת חוף הרחצה - ברצועה זו תבחן האפשרות להוסיף סככות הצללה והסדרת אזורי הרשאה לבעלי זיכיון להצבת כיסאות ושמשיות למתרחצים.**

### **מבני שירותי החוף:**

התוכנית כוללת הסדרה ושיפוץ המבנים הקיימים הנמצאים לאורך החוף בקטע זה, בהתאם להוראות התכנית ובכלל זה חלוקת שטחים בין שימושים של שירותי חוף והסעדה, הכל בהתאם להוראות תא/ 3484 ותוך כוונה לשנות ולשפר את חזות המבנים ונוחיות השימוש בהם. גגות המבנים יהפכו בד"כ לחלק מהטיילת העליונה על ידי גבעות עץ לנוחיות הציבור, יוסדרו מתקנים טכניים, שירותים לציבור, משרדי הפיקוח ושירותי ההצלה, אשפה, אחסון וכיו"ב.

### **הליך שיתוף הציבור**

בהתאם להוראות התכנית, תכנית העיצוב והפיתוח תקודם תוך שיתוף ציבור. הליך שיתוף הציבור יתבצע באופן שתמצא לנכון הועדה המקומית ויעשה טרם הבאת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח לאישור מתכנתת המחוז ונציגת המשרד לאיכות הסביבה ולאישור הולח"ף. הליך שיתוף הציבור נערך ע"י דר' אהובה גורן ווינדזור וכלל 3 שלבים. שלב ראשון: זיהוי הציבור לשיתוף, לקבוצותיו שלב שני: הצגת תוכנית עיצוב החוף, במסגרות שונות ובפני קבוצות שונות, ודיאלוג עם הציבור אודותיה. שלב שלישי: הצגת התוכנית המתוקנת לציבור. (עדיין לא התקיים).

**צעדים בתהליך שיתוף הציבור  
שלב ראשון: זיהוי הציבור לשיתוף.**

**א. עקרונות ושיטות פעולה:**

תפיסת החוף והטיילת כשייכים לכלל הציבור התל אביבי ומעבר לכך (ולא רק לתושבים מקומיים); כמקום בעל ריבוי שימושים; כמקום בעל חשיבות סביבתית וכמקום בילוי מועדף לצעירים הכתיבו את שיטות הפעולה לזיהוי ופניה לציבור לשיתוף:

1. פניה לגורמי עירייה בחוף ובטיילת - מח' החופים (מפקחים) והמצילים, להפנייה לקבוצות של מבקרים קבועים (רוחצים, ספורטאים, רוקדים, ושוהים קבועים). הפניות אלה הובילו למספר קבוצות של מבקרים בחוף.
2. פניה ליחידות עירייה שנמצאות בקשר עם תושבים: מנהלי רובע בני דן ורובע לב העיר, שסיפקו רשימות של פעילים בעיקר של אלה בסביבת החוף ובעלי מעורבות גבוהה בנעשה בו. אגף הספורט שהפנה למשתתפים בקבוצות מחול וספורט עממי בחופים אלה.
3. חב' אתרים - הפניה לזכיינים.
4. ביקורים בחוף ובטיילת במגוון ימים ושעות על פני השבוע והיממה (החל מ- 6 בבוקר ועד 12 בלילה).
5. פניה יזומה לגורמים הקשורים בנוער וצעירים: מנהלי בתי"ס באזור (עירוני ה, אוסישקין, א.ד. גורדון).

כתוצאה מצעדים אלה נבנתה רשימה של אנשי קשר ושל תושבים ברחבי העיר, בעלי עניין בחוף ובטיילת. (בקרב גורמים הקשורים בנוער וצעירים לא היה עניין לקדם מעורבותם בתכנון החוף והטיילת).

**ב. הציבור לשיתוף:**

1. מבקרים קבועים בחוף ובטיילת למטרות נופש, ספורט ובילוי בכלל, כולל קבוצות עניין ייחודיות כמו גולשי רוח ושחקני כדור קבועים בחופים
2. עובדים בחוף ובטיילת במסעדות, דוכנים וכן מצילים ואנשי פיקוח.
3. תושבים מהאזורים בקרבת החוף ובכלל, באזורי רובעי לב העיר ובני דן, ותושבי כלל העיר שמעוניינים בחוף ובמתרחש בו.
4. תושבים לא תל אביביים שפוקדים את החוף או מעוניינים בכלל במתרחש בו.
5. גורמי עירייה המעורבים בקידום תוכנית שפוף הטיילת והחוף, ממנהל ההנדסה, רבעים ושכונות, מחלקת החופים, חינוך וספורט. וכן חב' אתרים.
6. ארגונים סביבתיים וחברתיים המייצגים אינטרסים ציבוריים רלבנטיים: החברה להגנת הטבע בתל אביב יפו, הפורום הירוק לאיכות חיים בתל אביב, אדם טבע ודין, תל אביב בשביל אופניים, עמותת הנגישות.
7. נבחרי ציבור שעוסקים בנושאים סביבתיים ותכנוניים במועצת העיר.

**שלב שני: הצגת התוכנית המוצעת לציבור**

**א. אופן הצגת התוכנית לציבור:**

נערכו מפגשים מצומצמים עם קהלי יעד מוגדרים (פגישה עם ארגונים סביבתיים ופגישה עם זכייני חברת אתרים), מפגש ציבורי לכלל הציבור, העלאת התוכנית לאינטרנט וניתנה אפשרות להגיב לה.

**ב. שיטות פנייה והזמנת הציבור להצגת התוכנית:**

אופן הפניה	הציבור אליו הופנתה הפנייה	פירוט נוסף
1. פגישות יזומות עם קבוצות מוגדרות	קבוצות המייצגות אינטרסים ציבוריים: ארגונים סביבתיים וחברתיים (פורום ירוק לאיכות חיים בתל אביב, החברה להגנת הטבע בתל אביב יפו והסביבה, תל אביב בשביל אופניים, אדם טבע ודין, עמותת הנגישות-נגישות ישראל)	
2. פניות טלפוניות	- מבקרים בחוף - תושבים בתל אביב - פעילים ואחרים	- מתוך רשימות שמיות שנבנו בביקורים בחוף - מתוך רשימות פעילים שהועברו ע"י מינהלות הרבעים, תושבים שפנו לצוות התכנון בבקשה להשתתף בתגובה למאמרים באינטרנט ולבלוגים שונים
	- ביי"ס תיכון עירוני ה	- ידע כללי ואיתור האחראית על שכבה בוגרת.
3. מודעות ברחובות	- המבקרים בטיילת וכלל הציבור הנמצא	- מודעות שנתלו בטיילת וברחובות ראשיים הקרובים אליה.

אופן הפניה	הציבור אליו הופנתה הפנייה	פירוט נוסף
	בתל אביב יפו	
4. אינטרנט	כלל הציבור (מעבר לתושבי תל אביב יפו)	מאמר באתר העירייה, בלוגים ופורומי דיונים בנושאים קרובים כמו חופים וים, רחובות והתחדשות עירונית, תל אביב.
5. מודעו בעתונות מקומית וארצית	תושבי תל אביב יפו וכלל הציבור בישראל	מודעות המזמינות את כלל הציבור להשתתף במפגש הציבורי להצגת התכנית ודיון בה.

### ג. המפגש הציבורי:

#### 1. השתתפות

108 אנשים מהציבור בדיון מליאה; כ- 60 נשארו לדיונים קבוצתיים, בעלי תפקידים בעיריית תל אביב יפו, 2 חברי מועצת העיר: פאר ויסנר, רחל וולנר-גלעד, צוות התכנון.

#### 2. מרכיבי המפגש הציבורי:

מליאה: ניתן הסבר על תוכנית החופים (תוכנית מס' תא/ 3484) והוצגה הצעה לתוכנית עיצובית לטיילת ולחופים, לפתרון בעיות שזוהו על ידי העירייה והמתכננים. בשלב זה גם הועלו, ונענו, שאלות הבהרה מהקהל.

דיונים קבוצתיים עם מנחים מקצועיים, בהם תועדו תגובות המשתתפים להצעה התכנונית ולנושאים שהועלו במליאה. ההפניה לקבוצות היתה אקראית.

מענה לשאלות בכרטיסיות שחולקו למגיעים:

- מהי הבעיה המרכזית שבה צריך לטפל בחוף הים ובטיילת?
- מה הכי חשוב לך שיהיה בחוף הים ובטיילת?

**שלב שלישי: הצגת התוכנית המתוקנת לציבור לאחר אישור הועדה המקומית.**  
התוכנית המתוקנת תוצג לציבור באמצעות פנייה ישירה למשתתפי המפגש הציבורי, פרסום באתר האינטרנט הציבורי ובמשרדי מינהלות הרובעים הרלוונטים.

### סיכום תגובות הציבור לתוכנית המוצעת לחופי העיר

#### הערות כלל הציבור – מפגש ציבורי (דיונים וכרטיסיות):

##### א. הערות כלליות על התוכנית ועל התכנון:

- המשתתפים הביעו מגוון דעות, החל מתמיכה גורפת בתוכנית ובעצם הרעיון לשדרג את הטיילת והחוף, ועד להתנגדות לשינוי ולפגיעה גדולה לדעתם בחול ובטבע בכלל.
- נקודות מרכזיות שהופיעו בהערות הכלליות לתוכנית לטיילת ולחוף:
  - בקשה לנוף פתוח, מיעוט בנייה, ודגש על טבע (חול, צמחייה).
  - דרישה להחזרת החוף לציבור באמצעות פיקוח על זכייני כסאות ומסעדות שמשותלים על החוף.
  - דרישה לשמירה על הניקיון ותחזוקה באופן שוטף בחוף ובטיילת.
  - הגדלת הנגישות לאנשים עם מגבלות בטיילת, בגישה לחוף ועד לקו המים.
  - דרישה לטיפול בבעיות בשטחים שצמודים לקו הכחול של התוכנית: הסכנה בחציית הכביש הסואן כדי להגיע לטיילת ולחוף, והעדר טיפול בו זמני בכביש השירות ממזרח.

##### ב. הטיילת:

- הדעות לגבי הטיילת ושדרוגה לא היו חד משמעיות. לצד המעוניינים בשימור הטיילת כפי שהיא, על הריצוף, הצמחייה והעיצוב הנוכחיים שלה עם תיקונים הכרחיים רבים אחרים הסכימו עם הצורך בשדרוג מסיבי יותר ועם הרעיון לשינויי עיצוב.
- המצדדים בשינויים לשיפור המצב בטיילת ציינו את הנושאים הבאים:
  - הריצוף: התומכים בהחלפת הגרנוליט מעוניינים בחומר אחיד ונטול חריצים (המחמירים פגיעה מנפילה בקרב ילדים וקשישים, ובהם נצברים שברי זכוכית ולכלוך), נח להליכה ואינו גורם להחלקה. הושמעו רעיונות שונים לדוגמת הריצוף, החל משמירת הרעיון הכללי הקיים ועד לשיבוץ תמונות ודוגמאות נוספות.

- ריהוט ישיבה: בקשה כי ריהוט הישיבה שיוקם יתמוך באינטראקציה באופן דומה לנוכחי שמאפשר שיחה אינטימית ובקבוצה, ייתן צל ומחסה מפגעי מזג האוויר, וייבנה מחומרים נוחים ועמידים יותר. הועלה חשש מפניו מוחלט של הטיילת והשאריתה עירומה.
- הועלתה בקשה לשירותים ציבוריים.
- צמחייה ועצים: מקריאת התשובות ברורה החשיבות של צמחייה בטיילת, שמתאימה לאזור ולצמיחה בקרבת הים. בנוסף, ישנה בקשה לעצים מצלים בטיילת שיתרמו לאיכות הבילוי בה, לצד התלבטות הנוגעת להסתרת נוף הים ונוף יפו על ידיהם. ההצלה בכלל הוזכרה כחיונית בטיילת.
- רחוב הרברט סמואל: למרות שלא נכלל בתוכנית זו הועלה הסיכון הרב של חציית הרחוב ללא רמזורים, וכן ביקורת על כך שהרחוב מהווה חסימה בין העיר לים. הועלתה בקשה לסגור את כביש השירות, ולטפל במסעדות בעיקר מבחינת הפסולת.
- שביל האופניים: שביעות רצון מהקמת שביל נפרד מאיזור ההליכה. עם זאת, הועברו דרישות ספציפיות לעיצוב השביל.

#### ג. טריבונוט הישיבה, הצלה והטיילת התחתונה:

- האפשרות לשבת ולצפות בים התקבלה בדרך כלל באהדה אם כי הועלו גם הצעות לשינויים. לדוגמה, להקים את הטריבונוט במקטעים (ולא ברציפות לכל אורך רצועת החוף) ולשלב בהן צמחייה. כן הוצע לבצע פיילוט ולבדוק תגובת הציבור.
- הצלה היא חיונית והנטייה היא בעד מתקני הצלה קטנים ומינימום "רגליים" (רק מאחור, לא בצדן הקדמי) ועם זאת ניכרה התלבטות לגבי הסתרת הנוף על ידי מתקני ההצלה.
- הטיילת התחתונה התקבלה כללית בביקורת, בנימוק שלא ברורה הנחיצות והמעשיות שלה, וזאת למול ה"מחיר" באובדן שטח מרצועת החוף האחורית, גם אם אינה בשימוש. לדעת רבים אפשר לוותר על טיילת זו.

#### ד. חוף הים: החזרת החוף לצבור:

- השתלטות זכיינים על החוף באמצעות כסאות ושמשיות בתשלום ודרישה לפיקוח לשם החזרתו לציבור היה הנושא המרכזי שהועלה ביחס לחוף.
- התרחבות המסעדות והיעלמות האפשרות לקניית מזון ושתיה פשוטים. בקשה לניקיון, פיקוח, תחזוקה של החוף ומתקניו.
- הימנעות מבניה, חוף פתוח וטבע: חוף פתוח ככל האפשר, נוף פתוח. החול הוא משאב שאין לבזבזו, רוצים צמחייה ושמירה על החול ועל נוף פתוח.

#### ה. מתקנים לנוחות הציבור:

- שירותים: דרישה לשירותים, מקלחות ומלתחות במרווחים לא גדולים, נקיים ומטופחים, גם בתשלום.
- מתקני ספורט: הסדרת אזורי משחק מסקות שמפריע למתרחצים ולנופשים, ובקשה למתקני ספורט עממי ומשחקי כדור וספורט מים.
- תחנות הצלה: יותר תחנות, יותר זמן נוכחות של מצילים.

- ארגוני סביבה (החברה להגנת הטבע בתל אביב יפו והסביבה, הפורום הירוק לאיכות חיים בתל אביב, אדם טבע ודין, תל אביב בשביל אופניים): ככלל, שביעות רצון מהתוכנית ומכוונותיה להסדיר את החוף ולשפץ את הטיילת, וכן משביל האופניים (הועברו הנחיות להגברת נוחותו).
- הועלו השגות לגבי גזילת שטח חול בעקבות הקמת הטיילת התחתונה וכלל הבניה המתוכננת, העדר התחשבות בבעלי חיים וצומח טבעי בחוף, צורך בהגברת הנגישות למים, הצעה להגבלה פיזית של שטחי הישיבה של המסעדות בחוף.

#### ארגון נגישות- (נגישות ישראל)

1. ככלל, שביעות רצון מהתכנית ומפירוט הנגישות שבה.
2. הועלתה הדרישה בפגישה ובמסמך לגבי נחיצות הטיילת התחתונה ברוחב של 3 מטר, לטובת נגישות בעלי מוגבלויות לרצועת החול לכל אורך החוף ולמתקני ההצלה המיועדים לציבור זה לאורך החוף.

#### זכייני חברת אתרים

החשש העיקרי: מפני ההמלצה להרוס מבנים ולבנות מחדש והשלכותיה: הפסדים כספיים ופגיעה באיכות החיים ויכולת הבילוי בחוף במהלך בנייה במיוחד אם תתמשך. הזכיינים נענו כי לא תיעשה

הריסת מבנים במהלך תקופת זיכיון וכי ההריסה והבנייה ייעשו בשלבים ולא בבת אחת בצורה שתפגע בחוף.

#### סיכום:

**הנושאים המרכזיים שהועלו ע"י המשתתפים והוטמעו בתכנית:** מצללות, צמחייה בטריבונות, חומרי גמר, השארת צירי הרחובות הנצבים לים ללא הפרעה ויזואלית, הנגשת נכים, שרותים ציבוריים, שביל אופניים, מתקני ספורט.

**נושאים שהועלו ע"י המשתתפים ולא הוטמעו בתכנית:** שמירת הנקיון ותחזוקת החוף, פיקוח על זכייני הכסאות, טיפול ברחוב הרברט סמואל, לגבי נושאים אלה הודגש במפגש ובמענה כתוב כי אין מעניינה של התכנית לעסוק בנושאים אלה. נושאים אלה יטופלו ע"י מחלקת החופים והפיקוח העירוני. תכנון הרברט סמואל נמצא על שולחן העבודה ויובא לאישור בשנת 2012.

#### לנושא הטיילת התחתונה במישור החול – להחלטת הועדה

**לנושא הריסה ובנייה חדשה של מבני שרותי החוף – המלצת הצוות כי כל מבנה יבחן בנפרד כשהתנאי ההכרחי הינו עמידה בהוראות התכנית לנושא קווי הבניין, חלוקת השימושים והאפשרות לשפצם.**

#### המלצות הצוות:

1. מומלץ לאמץ את תהליך שיתוף הציבור ואת המסקנות כמפורט לעיל
2. לנושא הטיילת התחתונה – להחלטת הועדה
3. מומלץ כי ניתן יהיה לבצע את שיקום החוף המרכזי בשלבים. תנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון או השיפוץ הראשון יהיה אישור מהנדס העיר לשלביה הביצוע.
4. להמליץ למתכנת המחוז ונציגת המשרד להגנת הסביבה ולחלוף על אישור התכנית.

**בישיבתה מספר 0001-ב'11 מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

- אורלי אראל הציגה את עקרונות התב"ע.  
אדרי אודי כסיף הציג את הצעה לתכנית העיצוב והפיתוח.  
ארנון גלעד - מבקש לא לשכח את אנדרטת אנטלנה  
מיטל להבי - מתנגדת לטיילת התחתונה, לעמדתה טיילת זו נוגסת מהחול. הנגשה לנכים צריכה להיות ממזרח למערב לכיוון סככות הצל.  
אודי כסיף – הטיילת התחתונה תוכננה בעקבות הפניה של ארגוני הנכים שתאפשר תנועה צפון דרום בקרבת החול. טיילת זו מוצעת רק במקום בו יש הפרשי גובה בין מפלס טיילת הרברט סמואל למפלס החול.  
אדרי עודד גבולי – מהנדס העיר ואנוכי מתנגדים לטיילת התחתונה מהסיבות הבאות:
1. ציר נוסף שיתחרה בטיילת העליונה והמרכזית.
  2. "עוד אופציה" לנסיעה באופניים (שהיא לא במקום).
  3. טיילת זו ממילא תתכסה בחול.
- אדרי חזי ברקוביץ - לצערנו יש סיכוי רב כי הטיילת התחתונה תשמש למעבר לאופניים, ותנועה רבה של הולכי רגל שתפריע לאנשים עם מוגבלויות. אנחנו רוצים להחיות את הטיילת העליונה ומעבר כזה יכול להחליש אותה.  
יש אזורים בטיילת העליונה שנכים יכולים לנועה בה. מציע ללא טיילת תחתונה עם אפשרות לבנות קטע לנסיון לטיילת התחתונה בשלב מאוחר יותר.  
אלון פישר מאתרים – הטיילת התחתונה היא נחוצה במיוחד לאור הפעילות של הטיילת. לגבי יישום התכ' היא תהיה במקטעים לכן גם הביצוע של הטיילת התחתונה תהיה במקטעים גם מבחינה כלכלית וגם מבחינת פעילות החוף.  
ארנון גלעד – צריך איזון נכון בין מסחר לבין החוף, מבקש לתחם את השטח המסחרי. צריך להגביל את השימוש בשימושיות ומצללות. יש צורך לתת נגישות לנכים בטיילת התחתונה לבדוק במקטע הראשון ולפקח על תנועת רוכבי האופניים בטיילת התחתונה.  
מיטל להבי – מה עם שיתוף ציבור? לא נעשה הצגת תכ' מתוקנת לציבור, מתי זה יהיה?  
אורלי אראל – אחרי אישור התכנית בולחוף.

מיטל להבי – אני בעד לאשר את הטריבונוט אני נגד הטיילת התחתונה. איפה ומתי אפשר לנהל יחסי גומלין מול הזכיינים? אני מבקשת שיציגו לנו את מתחמי הזכיינים. התכנית מקנה לזכיינים את הזכות להציב שולחנות וכסאות.  
עו"ד שרי אורן – יש לקבוע בתכנית את המיקום המיועד להצבת שולחנות וכסאות והזכיינים יהיו כפופים לכך.  
אלון פישר – יוסדר שטח ההרשאה של הזכיינים, זה נעשה מול אגף רישוי עסקים.  
אדר' חזי ברקוביץ – מציע לחדד את הנקודה של אזורי הזכיינות שיוצגו לאישור הועדה בעוד שבועיים כולל נושא הנגישות ממזרח למערב.

#### הועדה מחליטה:

1. לאמץ את תהליך שיתוף הציבור ואת המסקנות כמפורט בדרפט לעיל.
2. לנושא הטיילת התחתונה – לאשר בנייתה בקטע אחד בלבד לניסיון כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
3. לאפשר ביצוע שיקום החוף המרכזי בשלבים. תנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון או השיפוץ הראשון יהיה אישור מהנדס העיר לשלבויות הביצוע.
4. להמליץ למתכננת המחוז ונציגת המשרד להגנת הסביבה ולולחו"ף על אישור התכנית.
5. לשוב ולדון בעוד שבועיים לאישור הועדה את חלוקת אזורי הזכיינות, ונגישות ממזרח למערב.

משתתפים: נתן וולוך, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי ואסף זמיר.