

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

**פרוטוקול מספר 0008-09  
כ"ח ניסן התשס"ט 22/04/2009 12:00 - 16:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר מיטל להבי נתן וולך שמואל מזרחי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל משה טיומקין, ד"ר בנימין בביוף רחל גלעד-וולנר	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה מ"מ ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
-------------	---	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' מר דרור לוטן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	---

משקיפים	אביגדור פרויד אלי גיא נדרי עמי אמזלג רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים החברה להגנת הטבע נציג מ.מ.י ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
---------	---	---

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

**פרוטוקול מספר 09-0008  
כ"ח ניסן התשס"ט 22/04/2009 12:00 - 16:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 09-0004 מיום 04/03/2009		
אישור פרוטוקול 09-0005 מיום 11/03/2009		
7089/20 - דרך דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
טרומפלדור 4-6 דיון נוסף	3	2.
מתחם קרית ספר - 77 + 78 לאישור לפרסום ע"פ סעיף 77 + 78 ודיון להפקדה ע"פ סעיף 62ב'	12	3.
בן גוריון 34 דיון בהפקדה (2)	16	4.
שדרות ירושלים 110 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19	5.
תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג' הורדת תנאי בהחלטה מיום 24/09/2008	21	6.
רח' רקנטי (פינוי-בינוי) (2) דיון בהפקדה (3) - דיון חוזר לאחר ערעור במליאת הועדה המקומית	24	7.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
7089/20 - דרך דיון בהפקעה - דיון רגיל	22/04/2009 109-0008 - ב' 1

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**מיקום:**

הקטע המערבי של רח' חבר הלאומים והקטע הצפוני של רח' עדולם. (מסומן בתשריט באות ג')  
וכן השטח למבנה ציבור מדרום לרח' רבנו ירוחם ומדרום לרח' חבר הלאומים. (מסומן בתשריט באות א'  
ו-ב')

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
7089	20	מדינת ישראל, רשפי"ת	43612.00	3,020 + 11,028	דרך  מבנים ומוסדות ציבור

**שטח הקרקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**

שטח ההפקעה ביעוד הדרך ריק ופנוי וכולל את הדרך ואת שולי הדרך.  
שטח ההפקעה ביעוד מבני ציבור ריק ופנוי למעט גני ילדים בפינת הרחובות עזה וחבר הלאומים.

**מצב תכנוני קיים:**

השטח ההפקעה מיועד לדרך ולמבני ציבור עפ"י:  
תב"ע 3422 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5299 מיום 23/05/2004 ג סיון תשס"ד

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"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. (הפקעת הדרך בלבד)

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלק מחלקה 20 בגוש 7089 לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"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. (הפקעת הדרך בלבד)

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י רבקה פרחי)  
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 186' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0008-09ב' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר חלק מחלקה 20 בגוש 7089 לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

משתתפים : דורון ספיר, בנימין בביוף, שמואל גפן, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, נתן וולודך וארנון גלעדי.

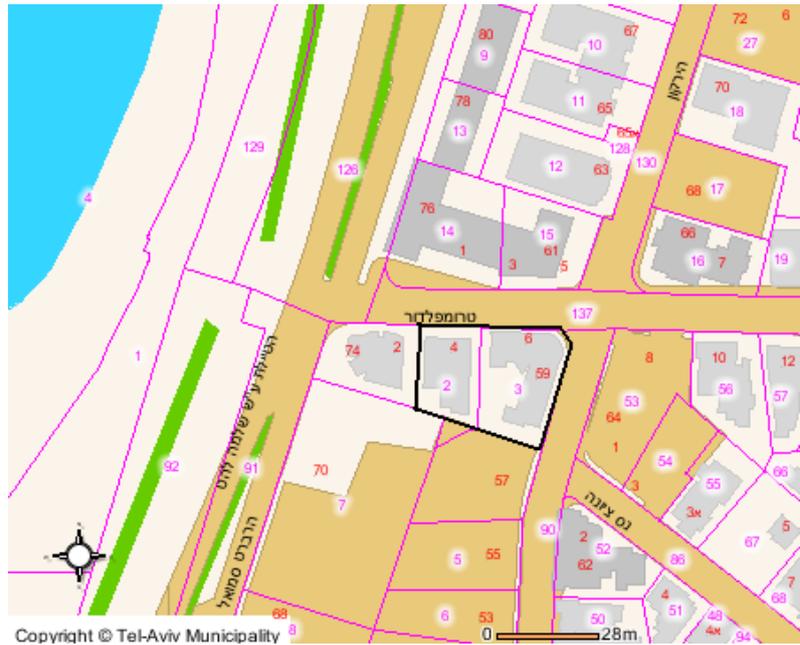
מס' החלטה	התוכן
22/04/2009	תא/מק/3829 - טרומפלדור 4-6
2 - 09-0008	דיון נוסף

**טרומפלדור 4-6 , שיינקין 65, אלנבי 11, דיזנגוף 149**

**מטרת הדיון:** הפקדה

- מסלול התב"ע:** 1. תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת העברת זכויות בניה מבנינים לשימור.  
2. תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הבניין ברח' טרומפלדור 6 כבניין לשימור ולביטול חלק מהרחבת רח' הירקון בתחום מגרש זה.

**מיקום:** המגרש המקבל זכויות בניה - טרומפלדור 4,6 בנינים לשימור - שנקין 65, אלנבי 11, דיזנגוף 149.



**גוש/חלקה:**

שטח חלקה	חלקה	גוש	כתובת
577 מ"ר*	28	7438	שיינקין 65
704 מ"ר	23	6909	אלנבי 11
284 מ"ר	104	7078	דיזנגוף 149
688 מ"ר + 469 מ"ר = 1157 מ"ר	3,2	6909	טרומפלדור 4-6

\* לפני הפקעה שבוטלה ע"י 2650 ב1

**שטח קרקע:** כ - 2.7 ד'.

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ.

**יזם:** חב' אקרופוליס וחב' בנייני העיר הלבנה.

**בעלות:** פרטיים.

**מצב השטח בפועל:**

ברח' טרומפלדור 4 : מגרש ריק,  
ברח' טרומפלדור 6 : בנין בן 3 קומות המיועד לשימור.  
ברח' אלנבי 11 – בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות,  
ברח' שיינקין 65 - בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות.  
ברח' דיזנגוף 149 – בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות.

**מדיניות קיימת:** לעודד שימור ושיפוץ בנינים שנקבעו לשימור בתכנית השימור 2650 ב'1 על ידי העברת זכויות לא מנוצלות בבנינים לשימור במגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר. עידוד הקמת מלונות עירוניים.

**מצב תכנוני קיים:** התוכניות החלות על מגרשים אלה הן: 2268, מ'58, ג'44, ג'. תכניות חלות נוספות: 505, ס'219, 2770, 2720.

1. **במגרשים ברח' טרומפלדור 4 ו-6** חלות התכניות 44, מ, ג, ג, ע1, 505 – "הרחבת רח' הירקון", יעוד: מגורים ב1. תכנית 2770 (שפג תוקפה) קבעה הוראות למלונאות, מגורים בגובה 9 קומות והוראות לשימור הבנין ברח' טרומפלדור 6. תמ"א 13 – המגרש נמצא בתחום תיירות ונופש על פי הוראות תמ"א 13. התכנית כפופה לאישור הקלה מתמ"א 13 ליעוד מגורים. בתמ"א 13 תיקון מס 4 (שטרס אושר) – יעוד מעורב למגורים ומלונאות. חוק החופים – המגרש נמצא בתחום 100-300 מ' מקו החוף על פי חוק החופים. התכנית כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. **שיינקין 65** - הבנין היה מיועד לשימור ב' עפ"י 2286 לב העיר. על פי תכני זו ניתן היה לבנות 4.5 קומות למגורים. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש. הזכויות המועברות מבנין זה הם - 365 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.
3. **אלנבי 11** – מותרת בניית בנין בגובה של 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומגורים וחדרי יציאה לגג. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש. יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש - 629 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.
4. **רח' דיזנגוף 149** - מותרת בניית בנין בגובה של 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומגורים וחדרי יציאה לגג. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש. יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש - 217 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת את ההוראות הבאות:
  - א. איחוד החלקות ברח' טרומפלדור 4-6.
  - ב. קביעת הוראות לשיפוץ הבנין הקיים ברח' טרומפלדור 6 ולייעודו לשימושי מלונאות בהתאם לשימושים המותרים בתחום תכ' 44.
  - ג. קביעת הוראות בינוי לבנין חדש לשימוש מגורים ברח' טרומפלדור 4 בגובה 9 ו-13 קומות כולל קומת קרקע.
  - ד. קביעת קוי בנין.
  - ה. קביעת צפיפות למגורים לכ- 30 י"ח דיור וכ- 20 חדרי מלון.
  - ד. תוספת 6% שטחים עיקריים שניתן לבקשם בהקלה למגרשים בטרומפלדור 4-6.

- ה. העברת סה"כ 1207 מ"ר זכויות לא מנוצלות למגרש המאוחד ברח' טרומפלדור 4-6 מבנינים לשימור ברח' שיינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149. הזכויות המועברות בסך 1207 מ"ר תתחלקנה כדלקמן: 750 מ"ר בייעוד מלונאות ו- 457 מ"ר בייעוד מגורים.
- ו. פרט להעברת שטחים משימור אין תוספת שטח לתכנית.
- ז. התכנית תקבע חובת שימור ושיפוץ של המבנים מהם מעברים זכויות בניה.
- ח. תכנית זו אינה משנה יעודים ושימושים.
2. מכיוון שהתכנית שקבעה הוראות שימור לבנין ברח' טרומפלדור 6 פג תוקפה (תכנית 2770) מוצעת תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הבנין כבנין לשימור וביטול חלק מהרחבת רח' הירקון בתחום הבנין לשימור.

## טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
סה"כ שטחי בניה מוצעים כולל העברת שטחים: 215% + 3 חדרי יציאה לגג + 750 מ"ר שטח הבנין הקיים ברח' טרומפלדור 6. סה"כ כ- 280%	<u>טרומפלדור 4:</u> 146% + 46 מ"ר חדרי יציאה לגג + 6% הקלה <u>טרומפלדור 6:</u> 135% + 2 דירות גג בשטח 300 מ"ר + 6% הקלה סה"כ 175.7%	אחוזים שטחים עיקריים	סה"כ זכויות בניה
3240 מ"ר = 750 + 69 + 2421 שטח זה כולל שטח להעברה מבנינים לשימור בסך 1207 מ"ר. המחולקים ל- 750 מ"ר מלונאות 457 מ"ר למגורים המלונאות מהווה 23% מסך זכויות הבניה.	טרומפלדור 4: 731 מ"ר טרומפלדור 6: 1233 מ"ר 6% הקלה - 69 מ"ר <b>סה"כ: 2033 מ"ר</b>	מ"ר	
13 ו- 9 קומות כולל קומת קרקע. על הגג העליון יותרו מתקנים טכניים בלבד בשטח ובגובה מינימליים.	<u>טרומפלדור 4:</u> 4 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג <u>טרומפלדור 6:</u> 3 קומות + דירות גג	קומות	גובה
45.25 + מ' ממפלס הרחוב.		מטר	
מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויוסדרו בתחום המגרש בתת הקרקע.			מקומות חניה

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

**חוו"ד הצוות:** ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה:
  - א. מתן כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק ע"י היזמים של מגרש בטרומפלדור 4-6 ללא קיזוז של תשלומי רכישת השטחים לשימור ו/או התשלום להשבחה.

- ב. מתן התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין מתן תוקף לתכנית השימור 2650ב'1 מבעלי המבנים לשימור (שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149) כתנאי להפקדת התכנית. היוזמים רשאים להחליף את הבנינים לשימור מהם מועברות זכויות הבניה או להוסיף בנין או בנינים נוספים לשימור להשלמה לסך 1207 מ"ר במגרש המקבל עד למועד הפקדת התכנית ובאישור הועדה המקומית.
- ג. כתב ההתחייבות יכנס לתוקף עם מתן תוקף לתכנית זו.
- ד. העברת הזכויות לא תפגע בזכות קבלת תמריצים לבניינים לשימור שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149 עפ"י תכנית השימור לכשתאושר.
- ה. אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. תנאי להיתר בנייה למבנים בטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. הכנת תיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור בתכנית המוצעת כולל טרומפלדור 6.
- ב. התחייבות היוזמים של הבניינים לשימור לשיפוץ המבנים בשינקין 65 ודיזנגוף 149.
- ג. התחייבות היוזמים של טרומפלדור 4-6 לשיפוץ טרומפלדור 6 לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנים מטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. שיפוץ ושיקום בפועל של טרומפלדור 6, ושימור בפועל של הבניינים לשימור בשנקין 65 ודיזנגוף 149 או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
4. הועדה המקומית רשאית לרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הפחתה ו/או מצוי זכויות בניה לבניינים לשימור בתכנית וכי לא תותר הריסתם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. טרומפלדור 4-6: תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. הבטחת השימוש המלונאי בהתאם להנחיות מהנדס העיר ע"י רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין.

חוו"ד מהנדס העיר: מאושר בסו"מ עפ"י סעיף 62א.(1)(5)(6)(9).

היועמ"ש לועדה המקומית: מאושר בסו"מ עפ"י סעיף 62א.(1)(5)(6)(9).

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

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 20.2.2008 (פרוט' 006-008ב' החלטה 4) דנה והחליטה:

#### מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית באמצעות מצגת.

#### החלטת ועדה:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה:
  - א. מתן כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק ע"י היוזמים של מגרש בטרומפלדור 4-6 ללא קיזוז של תשלומי רכישת השטחים לשימור ו/או התשלום להשבחה.
  - ב. מתן התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין מתן תוקף לתכנית השימור 2650ב'1 מבעלי המבנים לשימור (שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149) כתנאי להפקדת התכנית. היוזמים רשאים להחליף את הבניינים לשימור מהם מועברות זכויות הבניה או להוסיף בנין או בנינים נוספים לשימור להשלמה לסך 1207 מ"ר במגרש המקבל עד למועד הפקדת התכנית ובאישור הועדה המקומית.
  - ג. כתב ההתחייבות יכנס לתוקף עם מתן תוקף לתכנית זו.

- ד. העברת הזכויות לא תפגע בזכות קבלת תמריצים לבניינים לשימור שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149 עפ"י תכנית השימור לכשתאושר.
- ה. אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. תנאי להיתר בנייה למבנים בטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- ו. הכנת תיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור בתכנית המוצעת כולל טרומפלדור 6.
- ז. התחייבות היוזמים של הבניינים לשימור לשיפוץ המבנים בשינקין 65 ודיזנגוף 149.
- ח. התחייבות היוזמים של טרומפלדור 4-6 לשיפוץ טרומפלדור 6 לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנים מטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. שיפוץ ושיקום בפועל של טרומפלדור 6, ושימור בפועל של הבניינים לשימור בשנקין 65 ודיזנגוף 149 או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
4. הועדה המקומית תרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הפחתה ו/או מצוי זכויות בניה לבניינים לשימור בתכנית וכי לא תותר הריסתם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. טרומפלדור 4-6: תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. להבטחת השימוש המלונאי בהתאם להנחיות מהנדס העיר תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

משתתפים: ארנון גלעדי, פאר ויסנר ומיטל להבי.

### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5872 בעמוד 568 בתאריך 27/11/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/11/2008	הארץ
06/11/2008	הצופה
07/11/2008	העיר

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הירקון 57 ת"א	יואב אהרוני חב' אטבליסמנט
ויצמן 14 ת"א	עו"ד רפי שכטר

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. חברת אטבליסמנט נהל וחברת סטפניה בע"מ
2. סי דרים מלונות בע"מ
3. התנגדות רשות שדות התעופה

מענה והמלצות	פרוט הטענות	מס'
	חברת אטבליסמנט נהל וחברת סטפניה בע"מ מיוצגת ע"י אגמון ושות' המתנגדים הם בעלי המגרש מדרום (מתחם טיילת דוד).	1
<p>קו הבניין של 1.24 מ' מופיע רק לאורך חלק המבנה לשימור (טרומפלדור/הירקון), תוצאה של צורת העמדתו המקורית במגרש. בנוסף יש לציין כי מול קטע בניין זה אין בנייה במגרש המתנגד – הבעלים של תכנית טיילת דוד.</p> <p>מערבית לבניין לשימור קו הבניין שנקבע בתכנית המופקדת הינו 3 מ'. יש לציין כי כתוצאה מאיחוד החלקות הפך המגרש כולו למגרש פינתי וקו הבניין האחורי הפך למעשה קו בנין צידי אשר מקובל ברוב הבנייה בעיר ל 3 מ'.</p> <p>מכיוון שקווי הבנייה שנקבעים בתכנית חדשה לרוב הינם פועל יוצא של גובה הבנין, ומאחר ובמקרה זה ההנחייה למתכנן היתה שלא יבנו שטחים מעל לבניין לשימור, וכדי לאזן בין כל רצונות אלה נקבעו שטחי תכנית הבנין וקווי הבנין כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי המופקדים.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>קו הבניין הדרומי הינו 1.24 מ'. קו בניין זה מהווה פגיעה קשה בערך נכסי המתנגדים, בפרטיותם ובזכותם לשיוויון. במגרש טיילת דוד חוייבו היזמים לקו בניין של 10 מ' כשאזור זה הוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור על מנת לאפשר מעבר לכיוון הים. מבקשים לשנות את קו הבניין למעט במבנה לשימור ל – 7 מ' לפחות ולקבוע זיקות הנאה למעבר לציבור. בעת הכנת תכנית טיילת דוד נערכו חילופי קרקע בין המתנגדים לבעלי השטח של התכנית וזאת כדי "ליישר" את קו הגבול בין המגרשים. חילופי השטחים נעשו מתוך כוונה להשאיר את השטח למעבר לציבור לחוף הים ולא כדי לנצלו לבנייה. ראוי היה להפוך שטח זה לשפ"פ.</p>	1.1
<p>גובה המבנה המתוכנן שמוצע בתכנית, נבחן ביחס לסביבה הקיימת והמתוכננת, כולל גובה מגדלי טיילת דוד. הבינוי המוצע/מופקד הוא בינוי מדורג כדי להתאימו לסביבה הקרובה: בין מגדלי טיילת דוד לבין המלון בפניה הנגדית (מצפון) עם טרומפלדור. לכן הוצע מבנה שגובהו מדורג כלפי רחוב טרומפלדור.</p> <p>לנושא ירידת ערך הנכס: אין אנו נכנסים להערכה אם אמנם ניגרמת להתנגדת פגיעה כמשמעותה בסעיף 197 לחוק התו"ב. בדיוק למטרה זו הפקיד יזם התכנית בידי הועדה המקומית כתב שיפוי. עומדת להתנגד הזכות להגיש תביעה שתידון כמתחייב ע"פ החוק.</p> <p>הבלטת מרפסות: ממליצים לקבל סעיף זה בהתנגדות, ולכלול בהוראות התכנית הוראה כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצידי הדרומי.</p> <p><b>המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p>גובה הבניין המוצע (50 מ' – 15 קומות) אינו פרופורציונאלי לשטח המגרש, משנה את פני הסביבה הקרובה ואינו תואם את הבינוי הסובב אותו.</p> <p>הבניינים הסמוכים לתכנית מכיוון צפון, מערב ומזרח הנם בניינים בני 2-3 קומות וניתן להגיע ל – 7 קומות. בניין בן 15 קומות מהווה פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים, המבנה צמוד למגדל המגורים שבתחום תכנית טיילת דוד, מהווה מחסום לאוויר, ונוף ויצור תחושת חנק, ויפגע בפרטיותם. צמידות זו תגרום לירידת ערך דראסטית של כ – 8 קומות במגדל המתוכנן.</p> <p>המתנגדים דורשים שלא תתאפשר הקמת מרפסות בולטות מקו בניין.</p> <p>לסיכום: אין לאפשר הגובה המוצע אלא גובה נמוך יותר ובמרחק רב יותר</p>	1.2
<p>מדיניות מהנדס העיר היא להמנע מניוד זכויות למתחמים שבחזית רצועת החוף ולהעדיף לצורך זה פרויקטים הנמצאים במעגל המקיף את אזור ההכרזה ממזרח ומדרום.</p> <p>תכנית טיילת דוד זכתה בהיקף זכויות בניה ושימושים ברמה הגבוהה ביותר ולעמדתנו, מיצתה מבחינת הבינוי וצורת ניצול זכויות הבניה את המירב האפשרי והמתאים לאזור זה.</p> <p>במקום בו ניתנו זכויות בנייה של 360% לשימושי מגורים ומלונאות, מצאנו כי לא ראוי להכביד על המגרש ועל סביבתו ע"י תוספת שטחים, גם אם הם באים מזכויות בניה של בניינים לשימור.</p>	<p>העברת זכויות מבניינים לשימור לתכנית זו, נוגדת את מדיניות הועדה המקומית ויוצרת הפליה כלפי תכניות קודמות כדוגמת תכנית מגדלי טיילת דוד. מבקשים לא להתיר ניוד זכויות משימור למגרש או לחילופין להתיר גם להם לנייד זכויות ממבנים לשימור.</p>	1.3

<p>ניוד זכויות ממבנים לשימור אל אזור חוף הים נעשה במשורה ורק במקרים שיש בהם כדי לתמוך ב- 2 מטרות עירונית - החופפות למטרות תמ"א 13 והתיקון לה תמ"א 13/4, ושל הוראות חוק שמירת הסביבה החופית: יצירת שימושי מלונאות בסביבה החופית ושימור ערכים הסטוריים כמחולל תיירות. בתכנית המופקדת, תוספת זכויות הבניה המוצעת היא ברובה למלונאות (מינימום 750 מ"ר מתוך 1207 מ"ר), כשזכויות הבנייה הבסיסיות הן מעטות באופן יחסי לזכויות הבניה המקובלות לאורך חוף הים, ונובעות מתכניות מנדטוריות (תכנית 44 על שינוייה). הרווח האורבאני בתכנית זו, מעבר לערך של הצלה ושיפוץ מבנים לשימור הוא: קביעת בניין לשימור בטרומפלדור 6 והפיכתו למלון. יש להדגיש כי בניין זה לולא אישורה של התכנית המופקדת, מיועד להריסה ע"פ תכנית 998 "הרחבת רחוב הירקון", כל זאת לאחר שתכנית מס' 2770 שקבעה את שימורו, פג תקפה והוא נותר חשוף להריסה.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>		
<p>בתשריט המופקד, מופיע סימון כניסה ויציאה של רכב כולל רכב שרות למתחם. בשל מימדי התכנית והיקפה, לא נדרש ע"י אגף התנועה פתרון מיוחד של נגישות רכב מעבר למה שהוצג בתשריט ונקבע בתקנון. המלון בבניין לשימור יעמוד בתקנים של משרד התיירות ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לנושא שימוש זה. בת"א יפו קיימים כבר היום מספר מלונות בוטיק בסדר גודל דומה למבנה לשימור הנ"ל כמו: ברח' מונטיפיורי, בנווה צדק, מלונות בהקמה כמו לילינבלום 9 ונחמני 25.</p> <p><b>המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראת התכנית כי מקומות החנייה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.</b></p>	<p>1.4 בתכנית המופקדת קיימת אי בהירות תכנונית לגבי נושאים כגון: פתרונות חניה ותנועה, מענה משקי ואחסנה לבית המלון המתוכנן. בתכנית אין פתרונות חנייה למלון, יוצר עומס תנועה ברחוב הירקון באזור היציאה מחניון טיילת דוד. לתכנית המופקדת אין נספח תנועה ואין הוראות לנושא בהוראות התכנית. בתקנון התכנית לא מצויינים שטחים למטרות משק ואחסנה לבית המלון להעמסת ופריקת סחורות. התכנית קובעת שטח למלון בשטח של 750 מ"ר. מלון בגודל כזה אינו הגיוני. בתכנית טיילת דוד חייבה הועדה המקומית לשימור על יחס בין מלונאות למגורים של 50%. יחס זה לא נשמר בתכנית המופקדת. לא נערכו פגישות תכנון בין בעלי המגרש למתנגדים למרות סמיכות התכנית והשפעתה. מבקשים לבחון את שלבי הביצוע של כל תכנית ביחס לאחרת.</p>	
	<p>2 סי דרים מלונות בע"מ מחזיקים בבעלותם דירות בטרומפלדור 1. מיוצגים ע"י עו"ד רפי שפטר</p>	
<p>טרומפלדור 1 נמצאים בקו ראשון לים, אין כל עילה לטענה של חסימת אור ואויר.</p> <p><b>מומלץ – לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>2.1 חסימת אור אוויר ופגיעה בנוף לדירות בבניין בטרומפלדור 1.</p>	
<p>בהתאם לתכנית 2650 ב' שבתוקף ניתן לנייד זכויות בנייה ממבנים לשימור מחמיר.</p>	<p>2.2 לא ניתן לנייד זכויות בנייה כפי שעולה מפסק דין בעת"מ 1361/01 שיף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו</p>	
<p><b>ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראת התכנית כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</b></p>	<p>3 התכנית אינה מספקת פתרונות חנייה למבקרי המלון ואינה נותנת מענה למצוקות החנייה ועמסי התנועה במקום.</p>	
<p><b>המלצה – לקבל את ההתנגדות</b></p>	<p>4 רשות שדות התעופה מיוצגים ע"י עו"ד מירי גרוסמן תחום התכנית נופל בתחום הגבלות בנייה בגין</p>	

<p>לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:  א. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון  א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).  א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.  א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.  א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	<p>בטיחות טיסה המוטלים ע"י שני שדות תעופה: שדה דב ונמל תעופה בן גוריון.  מבקשים לתקן את הוראות התכנית כדלהלן:  א. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון  א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).  א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.  א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.  א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>
---	--

#### חו"ד הצוות:

על רקע המדיניות העירונית של עידוד מלונאות עירונית ושימור מבנים בהתאם להוראות תכנית 2650 ב' ולאור החלטות הועדה לשמירה הסביבה החופית שראו בתכנית מענה ראוי והולם לפיתוח הסביבה החופית העירונית ע"י שילוב שימושי מלונאות במבנה לשימור, ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:

1. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צידי דרומי
2. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.
3. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון  
א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).  
א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.  
א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.  
א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

**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 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

אדרי' התכנית הציג את עיקרי התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם: שהתכנית לא אמורה להיות בסו"מ, נוגדת תכניות מתאר ארציות, תמ"א/13 תמ"א/35, קווי בנין, גובה, משטר רוחות. למה לא תאמו עם התכנית איתם? התכנית לא עומדת בתנאים של תכ" השימור. אורלי אראל – הודיע לועדה על הסרת התנגדות של טרומפלדור 1 ושל רשות שדות התעופה לאחר קבלת כל ההסתייגויות והטמעתן בהוראות התכנית. עו"ד עופר טויסטר נציג היזמים ענה להתנגדויות. התכנית פועלת ברוח של תכ" השימור ולא מכוח תכ" השימור. המבנה בטרומפלדור 6 לא כלול בתכנית השימור. התכנית הראשית שמכוחה התכנית היא בסו"מ היא תכנית מ'.

התכנית עומדת בתכנית מתאר ארציות, התמ"א מאפשרת באזורים רבי ביקוש לחרוג מתמא/35. לתכנית יש אישור של וולנת"ע וולחוי"ף. מה"ע הציע לאור מה שנשמע בדיון וההבדלים בין המודל לבין המציאות, לאפשר לו לזמן אליו את הצדדים ולנסות להגיע לתכנית מוסכמת ולצמצם בכך את ההתנגדויות. יובא לדוח לועדה.

#### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בחינה מחודשת של מה"ע עם היזם והמתנגדים. הנושא יחזור לדיון בוועדה המקומית להחלטה לאחר הבחינה הני"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ואסף זמיר.

**בישיבתה מספר 0008-09ב' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

גידו בר אוריין אדרי' התכנית הציג את התכנית כפי שהיא גובשה אצל מה"ע באמצעות המודל והמצגת. עוד"ד אבי מטעם מתנגדים לתכנית הודיע לוועדה שהם מתנגדים להצעה שהושגה אצל מה"ע ולטענם ההצעה לא חוקית. עוד"ד ענת המייצגת את היזמים הודיע לוועדה שהם בעד הצעה שהתקבלה אצל מה"ע.

#### הועדה מחליטה:

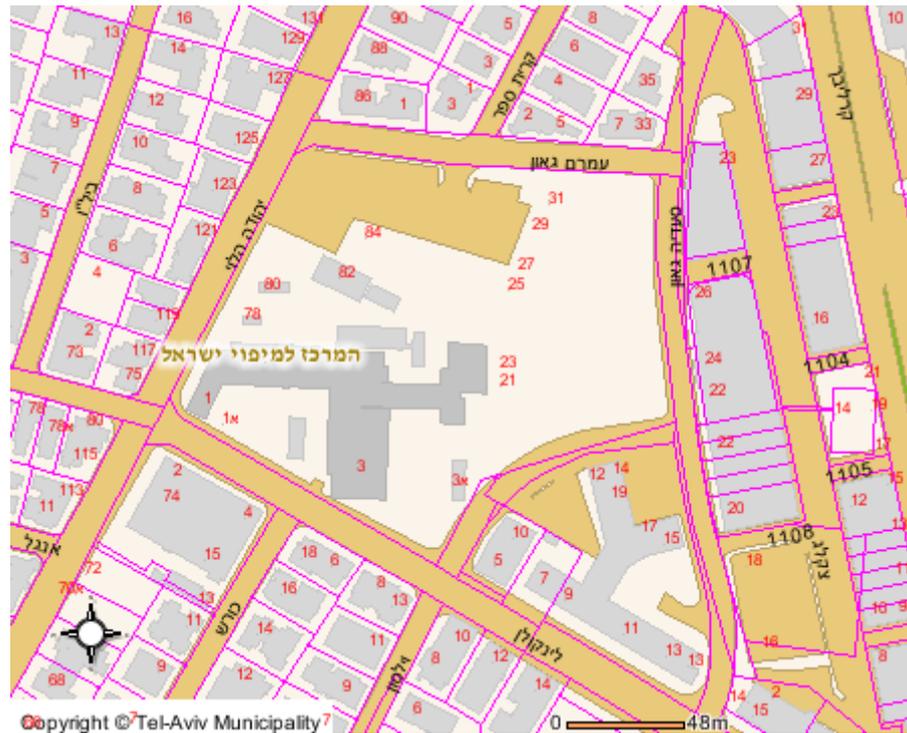
לקבל בחלקה את ההתנגדות של חב' אטבליסמנט ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. הבינוי בתכנית ישונה כדלקמן:
    - א. האגף הגבוהה יוזז מזרחה ופרופורציות התכנית שלו ישונו.
    - ב. קו בניין דרומי יהיה 5 מ' לאגף הגבוה ו- 6 מ' לאגף הנמוך במגדל.
    - ג. נסיגה מהחזית המערבית של החלק הגבוה במגדל תהיה כ- 8 מ'.
    - ד. האגף הגבוה יהיה בנסיגה של כ- 6 מ' מהחזית המזרחית של הבניין לשימור.
    - ה. רוחב החזית הדרומית באגף הגבוה יהיה כ- 17.70.
    - ו. רוחב החזית המערבית באגף הגבוה יהיה כ- 17 מ'.
    - ז. גובה אגפי הבנין יהיו ללא שינוי.
  2. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין צידי דרומי.
  3. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.
- לקבל את ההתנגדות של רשות שדות בנושא הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, נתן וולוך ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3856 - מתחם קרית ספר - 77 + 78 לאישור לפרסום ע"פ סעיף 77 + 78 ודיון להפקדה ע"פ סעיף 62ב'	22/04/2009 3 - 009-0008

- מטרת הדיון:** 1. אישור לפרסום והודעה על הכנת תכנית חדשה "מתחם קרית ספר" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ופרסום תנאים למתן היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה במתחמים אלה.
2. דיון להפקדה בתכנית שהוגשה לוועדה המקומית, ע"פ סעיף 62ב', ע"י תושבים: הקמת שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.



**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית.

**מתכנן:** מהנדס העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו – לנושא פרסום 77-78 לחוק.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב-יפו- לנושא פרסום 77-78 לחוק.

**מיקום:** רחוב יהודה הלוי בין הרחובות עמרם גאון ולינקולן

**גבולות:** מצפון – רחוב עמרם גאון ממזרח – רחוב סעדיה גאון

מדרום- הרחובות הנשיא וילסון ולינקולן

ממערב- רחוב יהודה הלוי

**גוש וחלקה:** חלקה 46 בגוש 7103

**שטח התכנית:** 23.76 דונם (כולל מדרכות)

השטח לתכנון כולל מפ"י 20.3 דונם

**מצב השטח בפועל:** על השטח נמצאים שני מבנים: בלינקולן 1 (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בסגנון הבינלאומי) ולינקולן 3 המשמשים את מפ"י (מרכז מיפוי ישראל), ובצידם מגרש חניה של העובדים.

צפונה למבנה לשימור מצויים מספר מבנים/צריפים בני קומה אחת המשמשים את משרד

הבטחון, ובהמשך לאורך רחוב יהודה הלוי וחלק מרחוב עמרם גאון יש מגרש חניה מגודר של משרד הבטחון.

לכל אורך הדופן המזרחית של המגרש קיים מגרש חניה של אחוזות החוף. בקיץ 2007 פונה מגרש החניה של המשטרה.

השטח שהתפנה ע"י המשטרה הוא מגרש חולי ועליו עצים וותיקים, בעיקר עצי אקליפטוס, המשמש את ילדי ותושבי השכונה למשחק ופעילויות חברתיות.

**מצב תכנוני קיים:** מצב סטטוטורי: התכנית הראשית החלה על המתחם היא תכנית מנדטורית "גיי", המייעדת אותו ל"בנייני ציבור", וקובעת זכויות של 50% לקומה ע"פ מספר קומות שיקבע בתכנית מפורטת שתעשה עבור כל המתחם.

בעבר קודמה למתחם תכנית ע"י מ.מ.י., תכנית 2677. היא אושרה להפקדה בועדה המקומית ביולי 1996, וקידומה במתכונת דאז נעצר בשנת 1998 עת נבחר ראש העירייה רון חולדאי. בשנת 1998 קבלה תוקף תכנית בנין עיר 2604 לאזור כולו. התכנית החריגה מספר מגרשים, ביניהם גם את המגרש של תכנית "קרית ספר", וקבעה כי במקרה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות התכנית הנקודתית, תכרענה הוראות התכנית הנקודתית. החל משנת 2002 מקודם ע"י מ.מ.י. תכנון חדש למתחם. מ.מ.י. פרסם למגרש מכרז לחניון ציבורי בלא ידיעת העירייה, והזוכה במכרז הגיש בקשה לשימוש חורג לחניון ציבורי במתחם, והחל העבודות בשטח. מחלקת הפיקוח על הבניה הוציאה צו להפסקת העבודות.

וועדת המשנה דחתה את הבקשה לשימוש החורג, והחברה שזכתה במכרז הגישה על כך ערר. וועדת הערר דחתה את הערר ובהחלטתה קבעה כי אם התוכנית החדשה למתחם לא תופקד תוך שישה חודשים ו/או אם תוך תקופה זו לא תפורסם לפחות הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק בתכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית, תבוטל החרגת המגרש ומותר יהיה להפעיל עליו חניון ולהציב בו ביתן שמירה עבורו.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **1. ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה**

#### **הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77:**

תכנון חדש לכל המתחם. המבנים שבמתחם ישארו ביעוד של "מבני ציבור" ע"פ הקיים. התכנית כוללת פארק לרווחת הציבור בשטח של 11 דונם, מגרש למבני ציבור בשטח של 8.3 דונם ומגרש למבנה מגורים גבוה בשטח של 1 דונם.

#### **תנאים למתן היתרי בניה במסגרת סעיף 78:**

הגבלת השימושים ל-3 שנים, כולל שימושים של חניה, על מנת שלא יוצרו עובדות בשטח. זאת במטרה לאפשר תכנון מיטבי למתחם ע"פ צרכי תושבי הסביבה.

התכנית המוצעת מהווה את הבסיס למתן מענה לצרכי ציבור הנדרשים בלב העיר וסביבתה. פרסום תנאים לפי סעיף 78 יבטיח **מניעת** שימוש במתחם כחניון ציבורי בשלבי הביניים עד לאישור התכנית.

התנאים למתן היתרי בניה מבוקשים עד למועד הפקדת התכנית או לתקופה של 3 שנים, הקצר ביניהם. תנאים אלה יחולו על כל חלקה 46. עד לאישורה של התכנית, כל פעולה במגרש תתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. מהנדס העיר יהיה רשאי להמליץ על שימוש זמני למגרש הפנוי, ובתנאי שזה ישרת את תושבי הסביבה לפעילות ציבורית בשטח הפתוח.

## **2. מצב מוצע בתכנית שהוגשה ע"י נציגי התושבים בלב העיר**

הקמת שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.

א. השארת 9,589 מ"ר מסך השטח ביעוד של "מבני ציבור" -

השימושים המותרים: שרותי, חינוך, מועדונים לנוער ולקשיש, שרותי תרבות וספורט.

זכויות בניה וגובה המבנים יהיו בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.

ב. שינוי של 14,095 מ"ר מסך השטח ליעוד של "שטחים פתוחים ומבני ציבור" -

השימושים המותרים: חורשות ומתקני ספורט ומשחק, ריהוט גן ופיתוח.

תיאסר חניה בשטח זה. תאסר הקמת גדרות, למעט בגבולות המגרש, ותיחום מגרשי משחק וגינות כלבים.

לא תותר כל בניה, למעט מבנה ציבור לטובת צרכי תושבי הסביבה, כגון: גני ילדים, מעונות יום

וצהרונים, מועדון ספורט ומועדון קשישים, או שימוש אנלוגי דומה.

תכסית מבנה הציבור לא תעלה על 1,000 מ"ר. סה"כ שטח המבנה לא יעלה על 1,500 מ"ר.

גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות + 2 קומות מרתף.

ג. קביעת יעוד של "עצים לשימור" -

תיאסר עקירת והעתקת עצים הקיימים במגרש ומסומנים בתשריט, ללא אישור מהנדס העיר ובליויי אגרונום מוסמך.

## **חוו"ד הצוות:**

### **מתייחסת לפרסום סעיפים 77-78 המודיעים על תכנית**

להמליץ לועדה המחוזית לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת

היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמתואר לעיל.

לא יוצא היתר לחניה ציבורית/פרטית בתחום הקו הכחול.

## מתייחסת לתכנית שהוגשה ע"י התושבים

לדחות את הבקשה.

**בישיבתה מספר 0008-2009' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

אדר' ערי גושן אדר' מטעם מינהל מקרקעי ישראל הציג את התכנית. התושבים הציגו את התכנית שלהם בפני הועדה. לדברי התושבים הובטח להם שהשטח יהיה שטח ציבורי פתוח עם פארק לרווחת התושבים. מיטל להבי מבקשת לדעת האם היא יכולה לקבל את השומה שעל בסיסה מתכננים את התכנית, פניתי מספר פעמים למינהל לצורך קבלת השומה ונענתי בשלילה. עו"ד שרי אורן פנתה לנציג מינהל מקרקעי ישראל ע"מ לקבל את השומות ונענתה שכשתוגש פניה רשמית למינהל הם יגיבו עליה. רחל גלעד-וולנר שואלת האם ניתן לעשות במקום תכניות לניוד זכויות? פאר ויסנר מוסר לועדה שראש העירייה רון חולדאי הבטיח לתושבים כהבטחה שלטונית שיהיה במקום פארק. ומציע לנייד את הזכויות למקום אחר בהסכמה עם המינהל.

### הועדה מחליטה:

פה אחד הוחלט להמליץ לועדה המחוזית :

1. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט לעיל בדרפט.
2. להקים באופן מיידי גינה ציבורית בשטח שלא יפחת מ - 6 וחצי דונם.
3. להורות למה"ע להגיע להסכם עם ממ"י להעברת שווי זכויות בניה אקוויוולנטיות ל – 74 יח"ד כאשר גודל דירה ממוצעת לא תעלה על 110 מ"ר כל זאת עד מועד הפקדת התכנית.
4. לדחות את תכנית שהוגשה ע"י התושבים.

משתתפים : דורות ספיר, בנימין בביוף, שמואל גפן, רחל גלעד-וולנר, אסף זמיר, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, נתן וולדך, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
תא/3725 - בן גוריון 34	22/04/2009
דיון בהפקדה (2)	4 - 009-0008

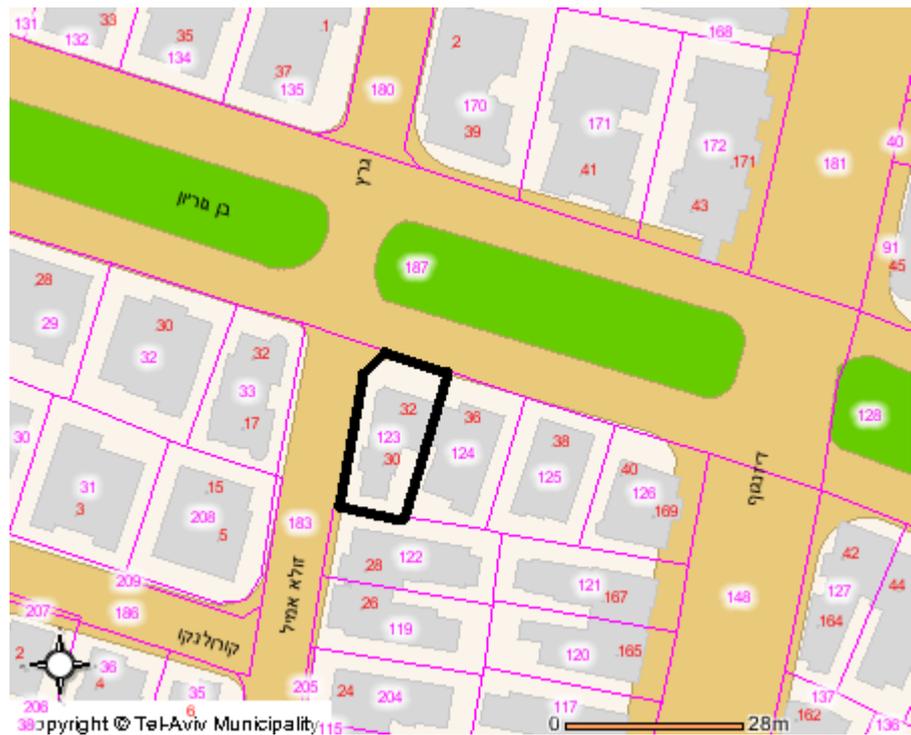
בן גוריון 34 הפקדה

מטרת הדיון: הפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מצפון: רח' בן גוריון, ממערב: רח' אמיל זולא, מדרום: אמיל זולא 28, ממזרח: בן גוריון 36

כתובת: בן גוריון 34



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7078		123	

שטח קרקע: כ- 0.27 ד'.

מתכנן: מיכל שטרן אדריכלית

יזם: פנחס גבריאלי

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בנין בן 3 קומות ללא קומת עמודים עם קיר משותף וקומת גג. בקומת קרקע בית קפה בשימוש חורג. בפינת הרחובות בן גוריון ואמיל זולא בנויה מרפסת בקו בנין " 0" למרווח הקדמי ומשמשת את בית הקפה. המרפסת מקורה בגגון וסגורה בסגירה קלה.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלות תכנית 58, מ', ס', 1ע על שינוייהן.

שימוש למגורים, זכויות בניה: 42% לקומה X שלוש קומות = 126%, קומת גג לפי תכנית "ס" 150 מ"י.

#### דברי הסבר:

הבנין כולו בבעלות היוזם פנחס גבריאלי. והוא גם בעל בית הקפה בקומת הקרקע, הפועל במקום מזה 15 שנה. לשטח המקורה של המרפסת המשמשת כאזור הישיבה של בית הקפה בחזית הבנין הוצא צו הריסה. לגגון מעל המרפסת של בית הקפה ניתן היתר בניה מס' 3980210 מיום 22.2.1998 בשטח כ- 50 מ"ר. בהיתר אושר גגון המקרה חלק מהמרפסת (בנסיגה של כ- 1.0 מ' מהמעקה). תנאי להיתר היה הריסת כל הבניה שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה עד 15.5.1998. היתר לפרגוד בשטח של כ- 64 מ"ר הוצא ב- 24.10.02 שתקפו פג ב- 30.6.03. השטח המבוקש בתכנית, סגור ומקורה בפועל. כיוון שהוא נמצא בתחום המגרש (ולא על המדרכה), אין הסגירה מהווה מחסום למעבר הולכי רגל ואינו מהווה מטרד. התכנית מבקשת להפוך את שטח ההיתר הזמני לסגירה קבועה. התכנית המבוקשת היא להגדלת התכנית בקומת הקרקע, תוספת 70 מ"ר להכשרת הבניה הקיימת ושינוי קווי הבנין בקומת הקרקע לקו בנין "ס" לרחוב אמיל זולא ולשד' בן-גוריון.

#### מצב תכנוני מוצע:

- לאשר את השטחים הבנויים במרפסת הסגורה בקומת הקרקע המשמשת את בית הקפה ע"י:
1. קביעת קו בנין "ס" לרחובות בן גוריון ואמיל זולא בתחום המרפסת הקיימת.
  2. הגדלת התכנית המותרת בקומת הקרקע ל- 70% משטח המגרש.
  3. תוספת של כ- 70 מ"ר שטחים עיקריים בקומת הקרקע ללא בניה חדשה.

#### זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 2 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.

#### חוו"ד צוות:

הנושא מובא לשיקול דעת הועדה המקומית.

1. במידה והועדה תאשר את התכנית מוצע כי הליך האישור יהיה בסמכות הועדה המחוזית מכיוון שמדובר בתוספת זכויות בניה.
2. היזם ישא במשימות פיתוח שיועדרו לנושא השימור ולצורך זה ייחתם הסכם עם העירייה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תאום אדריכלי עם אדריכלית המנהל והתאמת הבניה לדרישות אדריכלית המנהל.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור העץ הקיים בחצר.
5. חתימה על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק – תנאי להפקדת התכנית.

#### החלטת ועדה: לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. היזם ישא במשימות פיתוח שיועדרו לנושא השימור ולצורך זה ייחתם הסכם עם העירייה לבנין ספציפי לפני הפקדת התוכנית.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תאום אדריכלי והתאמת הבניה לדרישות מה"ע או מי מטעמו.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור העץ הקיים בחצר.
4. חתימה על כתב שיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק כתנאי להפקדת התכנית.

**דיון חוזר:**

הנושא מובא בשנית לדיון על מנת לתקן תנאי מס' 1 בהחלטה הנ"ל. על פי התנאי הנדון נדרש היזם לחתום על הסכם משימות פיתוח לגבי בנין ספציפי, מאחר ולא נמצא בנין ספציפי היכול להתאים לחוזה הנדרש מבחינת היקף הזכויות הדרוש ממליצים על אשור הועדה לחתימה על הסכם משימות פיתוח כאשר התמורה תיועד לקרן הסכמי שימור. תנאי להפקדה בפועל – חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם משימות פיתוח.

יתר התנאים בהחלטה הקודמת ללא שינוי.

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

**בישיבתה מספר 0008-09ב' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

שי בוכמן הסביר את התיקון המבוקש בהחלטת הועדה הקודמת. עו"ד שרי אורן הסבירה לחברי הועדה את משמעות התכנית והתיקון המבוקש. היזם הודיע לועדה שהוא מסכים לשלם 10% יותר מן השומה שתקבע על ידי השמאי המוסכם.

**החלטת הועדה:**

לבטל את תנאי מס' 1 בהחלטת הועדה מיום 8.3.2006 כפוף לחתימת הסכם עם העירייה. יתר התנאים בהחלטה הקודמת ללא שינוי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ונתן וולוך.

התוכן	מס' החלטה
110 - שדרות ירושלים - דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22/04/2009
	5 - 009-0008

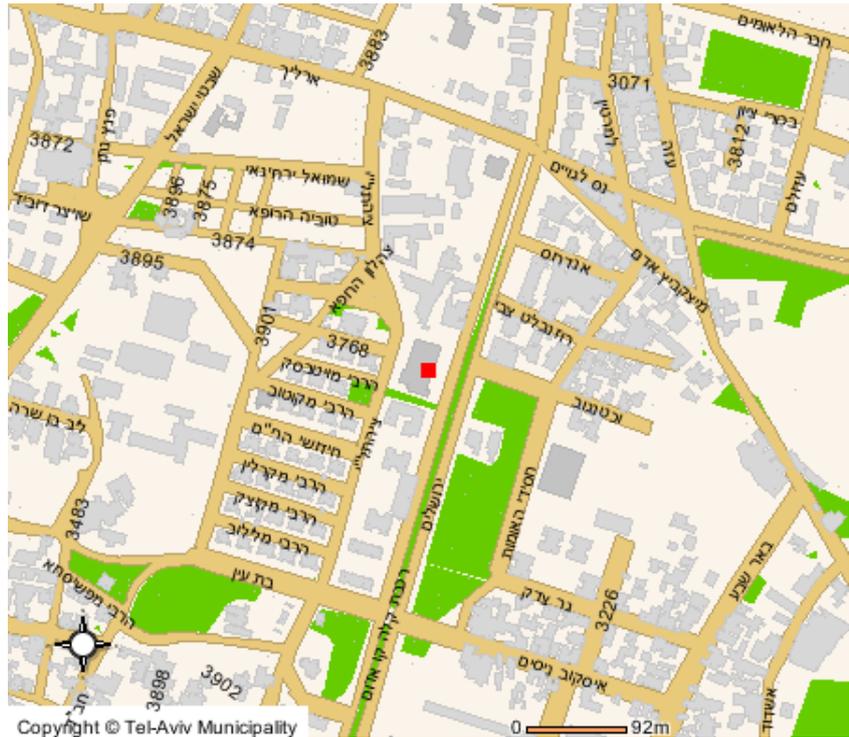
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית**

**מיקום:**

המגרש נמצא ביפו בין שדרות ירושלים ורחוב ציה"תלי, בצד המערבי של שדרות ירושלים מדרום לרחוב ארליך וממול למפגש של שדרות ירושלים עם רחוב וכטנגוב. המגרש פנוי לבניה.

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת צהלון  
שדרות ירושלים 110



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק מהגוש	176-177, 163-164, 87	

**שטח התכנית : 2.95**

**מתכנן:** אדריכל יוסף אסא

**יזם:** חברת עזרא וביצרון

**בעלות:** עיריית תל-אביב

**מצב השטח בפועל:** מגרש פנוי

**מדיניות קיימת:** שילוב בנייני ציבור לאורך שדרות ירושלים תואם את המדיניות הקיימת בצוות יפו-דרום לגבי פיתוח שדרות ירושלים.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית התקפה במקום הינה תב"ע 2563 המייעדת את השטח למבני ציבור. אחוזי הבניה העיקריים המותרים על פי התכנית הנם 100%-ו 30% נוספים לשטחי שירות. יחד עם זאת התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להגדיל את אחוזי הבניה עד 130% בתנאי שאין בתוספת משום פגיעה באופי השכונה בחלל הציבורי ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו ואין פגיעה ברווחת התושבים השכנים. תנאי לתוספת אחוזי הבניה הוא הפרשת שטח פתוח עם זכות מעבר לציבור שגודלו כגודל השטח שנוסף לאחוזי הבניה ואשר יצורף לרחוב ולשצ"פ הסמוך. גובה הבניין המקסימלי המותר הינו 10.50 מ' ועוד 1.30 מ' למעקה.

**מצב תכנוני מוצע :**

**זכויות בניה :** תוספת של 30% לזכויות הבנייה שה"כ 130% שטח עיקרי. 30% שטחי שירות כמפורט בהוראות התב"ע. שטח פתוח בגודל של 714 מ"ר שהינם שווי ערך ל 30% משטח המגרש יופרש עם זכות מעבר לציבור וימוקם בחזית הפונה לשדרות ירושלים וסמוך לשצ"פ מדרום כמסומן בתשריט.

**גובה בנין :** מבוקשת תוספת לגובה הבניין של 2.07 לסה"כ 12.57 מ' + 1.30 מ' למעקה גג. תוספת הגובה מחייבת בקשת הקלה כנדרש בחוק במסגרת בקשת היתר הבניה. לא תנתן הקלה מעבר לגובה המצוין למעט חדרי טכניים וחדרי מדרגות.

**קוי בנין :** קו בניין צדדי לצפון יהיה לפחות 4 מטר כמצויין בתב"ע. קוי בנין קדמיים ואחוריים יהיו כמסומן בתשריט אך באישור מה"ע ניתן יהיה לעשות שינויים קלים במיקום סופי של הבניין במסגרת הבקשה להיתר ובתנאי שהשטח הפתוח לא יקטן. קו בניין לשצ"פ מדרום יכול להיות על קו המגרש.

**תכנית פיתוח :** תכנית פיתוח וגינון על ידי אדריכל נוף ובאישור פרטי הפיתוח על ידי צוות יפו והגורמים העירוניים המוסמכים לכך תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. גבולות תכנית הפיתוח מסומנים בתכנית זו. **תקן חניה :** במסגרת נספח התנועה מבוקש תקן חניה מופחת של 31 מקומות חניה במקום 78.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
130	100	אחוזים	זכויות בניה עיקרי
3096	2382	מ"ר	סה"כ עיקרי
30	30	אחוזים	שטחי שירות
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
3	3	קומות	גובה
12.57	10.5	מטר	
62% (מקס' מותר 70%)			תכסית
54			מקומות חניה מוצעים

**זמן ביצוע :**

אם תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**בישיבתה מספר 0008-09' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

הילל הלמן מצוות דרום הציג בפני הועדה את התכנית. חברי ועדה מבקשים תקן חניה מלאה ולא תקן חניה מופחת.

**הועדה מחליטה :**

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – כרמלה, מיטל, אהרון וגפן, 2 נגד – אסף ודורון) הוחלט לאשר את תכנית העיצוב בתנאי שיהיה תקן חניה מלאה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, אסף זמיר, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/8א1839 - תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג' הורדת תנאי בהחלטה מיום 24/09/2008	22/04/2009 6 - 009-0008

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת בשכונת רמת אביב ג'.

**מטרת הדין:** הורדת תנאי בהחלטה מיום 24/09/2008 לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 תעא/8, לבניית בית כנסת ברח' עקיבה ברוך 2.

**מסלול התכנית:** אישור הועדה המקומית ובתאום עם לשכת התכנון המחוזי.

**מיקום:** רחוב אליהו חכים פינת רחוב עקיבה ברוך, שכ' רמת אביב ג'.  
מצפון: שטח ציבורי פתוח,  
מדרום: רחוב עקיבה ברוך ושורת מבני מגורים קיימים בני 7 קומות,  
ממזרח: רחוב אליהו חכים,  
ממערב: מגרש למבנה ציבור בו קיים גן ילדים.

**כתובת:** חכים אליהו 5 פינת ברוך עקיבה 2.

**גוש/חלקה:** חלקה 125 בגוש 6631



**שטח קרקע:** 2.051 דונם.

**מתכנן:** אורי מרקוזה - משרד אדריכלים.

**יזם:** עמותת בית הכנסת לכלל ישראל רמת אביב ג'.

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו.

**מצב השטח בפועל:**

- א. המגרש אינו בנוי וכיום משמש כחניה לא מוסדרת לתושבי הסביבה.
  - ב. מגרש זה מהווה חלק מ-4 מגרשים סמוכים זה לזה, המיועדים למבני ציבור, לאורך רחוב עקיבה ברוך. כיום בנויים 2 מתוך 4 המגרשים.
- במגרשים הבנויים: מעון ילדים ובמגרש הסמוך לבית הכנסת קיים מבנה ל-2 גני ילדים ובאחרונה אושר הקמת גן ילדים נוסף במגרש הסמוך למעון.

**פרטים:**

- א. על השטח הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' 1839 מאושרת משנת 1978, לפיה המגרש הנדון מיועד למבני ציבור לבניית בית כנסת מרכזי של השכונה.
- הוראות התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- ב. זכויות הבניה למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר ל-3 - "תנאים להקמת מבני ציבור": שטח מקסימלי המותר לבניה הוא 30% לקומה.
- מספר מקסימלי של קומות – 3 קומות.
- קווי בניין: לחזית – לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר, לצד – 4 מטר או חצי מגובה הבניין הגבוה מביניהם, לאחור – 6 מטר.
- כן תותר הקמת 2 קומות מרתף לתכליות הנקובות ברשימת התכליות, לחניה, למתקנים טכניים, בתחום קו הבניין.

**מצב תכנוני מוצע:**

- תכנית העיצוב המוצעת חלה ספציפי על המגרש אליו מבוקש להקים בית כנסת וכוללת את המסמכים הנדרשים כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית שהם:
1. תכנית פיתוח עקרוני של המגרש הכולל את אופן עמדת הבניין וצורתו וסידורי חניה ל- 34 מכוניות.
  2. תכנית קומות המבנה, קביעת מפלס הכניסה לבניין, גובה הבניין ומספר הקומות, חתכים ותכנית גגות.
  3. תכנית חזיתות המבנה הכוללת פרטי גמר לרבות צורת וגמר הגגות.
  4. 3 דפי הוראות של תכנית העיצוב.

**חוות דעת הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס):**

- ממליצה לאשר את תכנית העיצוב עקרוני לשימוש בית כנסת ולפי האמור להלן:
1. יש לציין שתכנון בית הכנסת הנ"ל נעשה בשיתוף עם השכונה ע"י נציג נבחר, מר צבי אורן.
  2. כפי שהוזכר מעלה המגרש היום משמש כחניה ציבורית, מתכנן הפרוייקט התבקש על ידנו לשלב חניה ציבורית בתכנון המבנה ולאשרה באגף התנועה.
  3. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות ממסגרת המותרת בתכנית מתאר מקומית ל-3, המאפשר תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי בתכנית את נפח התוספת בעתיד).
  4. לתכנית, ופיתוח השטח.
  5. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.

**מהלך הדיון:**

- קלריס אורן הציגה את התכנית.
- מיטל להבי הציעה לאשר חניה תת קרקעית מתחת למגרש לאחר הצבעה בנושא (1 בעד מיטל להבי) ההצעה לא התקבלה.
- חברי הועדה אמרו שבמידה והיזם ירצה בעתיד לקדם תב"ע לחניה תת קרקעית הועדה לא תתנגד.

**החלטת ועדה מיום 24/09/2008:**

- לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – מזרחי, שומר, עזרא, דיין, ויסנר, לוינטל וספיר) הוחלט לאשר את תכנית העיצוב לשימוש בית כנסת כמפורט מטה:
1. מתכנן הפרוייקט יישלב חניה ציבורית בתכנון המבנה בכפוף לאישור אגף התנועה.
  2. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות מהמסגרת המותרת בתכנית מתאר ל-3, המאפשרת תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי (להוציא בתכנית) את נפח התוספת בעתיד).
  3. ייקבע בהוראות התכנית כי בעת הוצאת היתר בניה לבית הכנסת, יידרש אישור ע"י מה"ע או מי מטעמו לגובה רצפות, עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופיתוח השטח.
  4. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.
  5. יש להוסיף בתכנית בשטח של 100 מ"ר לפחות תאים פוטו וולטאים.

השתתפו: דורון ספיר, פאר ויסנר, רון לוינטל, שמוליק מזרחי, דוד עזרא אריה שומר, יעל דיין ומיטל להבי.

**דין חוזר:**

בתאריך 18/03/2009 הוגש מכתב ע"י מר צביקה אורן - יו"ר עמותת בית הכנסת לכלל ישראל – רמא"ג, המבקש לשקול מחדש את הבקשה להוספת תאים פוטו וולטאים בשטח של 100 מ"ר תוך התחשבות בסיבות שלהלן:

1. עפ"י זכויות הבניה למגרשים ציבוריים לפי תכנית מתאר ל3 ניתן יהיה בעתיד לבנות קומה נוספת מעל המתוכנן כיום, כך שאין טעם להתקין את התאים פוטו הוולטאים על גג הקומה הראשונה.
2. המצב הכלכלי מקשה על גיוס כספים לטובת הקמת בית הכנסת, והעלות הגבוהה (כ- 300.000 ₪) של התקנת התאים הפוטו וולטאים מוסיפה נטל כספי משמעותי נוסף.

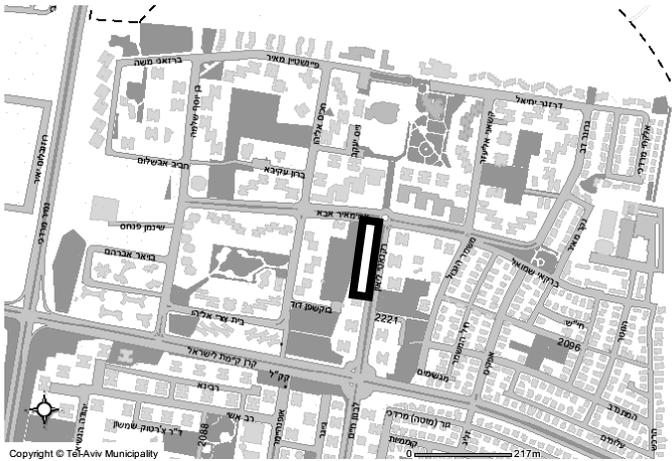
**המלצת הצוות:** ממליצים על ביטול התנאי להתקנת תאים פוטו וולטאים בשטח גג של 100 מ"ר. קיים ספק אם זו דרישה מוצדקת למבנה הנדון כאשר מדובר בשימוש שאינו צורך אנרגיה רבה, ובשטח מצומצם ביותר. בנוסף זו מעמסה כלכלית שעלולה להפיל את הפרוייקט להקמת בית כנסת ראשון בשכונה ומונע הוספת קומה בעתיד.

**בישיבתה מספר 0008-09ב' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את הורדת התנאי להצבת תאים פוטו וולטאים בשטח גג של לפחות 100 מ"ר, מהחלטת הועדה מתאריך 24.9.08, ולאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי ונתן וולוך.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/3850 - רח' רקנטי (פינוי-בינוי) (2)</b>	<b>22/04/2009</b>
<b>דיון בהפקדה (3) - דיון חוזר לאחר ערעור במליאת הועדה המקומית</b>	<b>7 - 009-0008</b>



**מטרת הדיון:** הפקדה – דיון נוסף

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

**כתובת:** רח' רקנטי לראון מס' 5-15 (צד אי-זוגי בלבד), שכונת רמת אביב ג'

**גוש/חלקה:** חלקות 814 – 819 בגוש 6628.

**שטח קרקע:** כ- 6.366 דונם

**מתכנן:** אורי שטרית אדריכלים בע"מ.

**יזם:** אשדר חברה לבניה בע"מ.

**בעלות:** מדינת ישראל

**פרטים:** **רקע:**

▪ התכנית נדונה מס' פעמים בועדה המקומית -

○ בועדת המשנה מיום 11.7.2007 (פרוט' 18-2007ב' החלטה 9) החליטה הועדה לשוב ולדון בתנאים:

1. קביעת מרווחים של 25 מ' לפחות בין הבניינים לא יפחתו מ- 25 מ', כאשר באחד ממרווחים תנתן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

2. לבדיקת אגף התנועה - גישה נוספת לפרוייקט מרחוב רקנטי, כדי לא להכביד על רח' בוקשפן שהוא רחוב ללא מוצא.

3. הגבלת זמן ביצוע התכנית ל- 7 שנים מיום אישורה, ותבטל אם תוך 3 שנים לא יוצא היתר בניה כלל.

4. הצגת התכנית המעודכנת לשכונה.

5. הועדה אישרה עקרונית את התהליך, כך שתכלול את הפרוייקט בנווה רסקו, ולאחר שתוצג לתושבים ב-2 השכונות (בהתאם לחו"ד מנהל אגף תב"ע).

○ בועדת המשנה מיום 9.1.2008 (פרוט' 08-0001 ב' החלטה 1) החליטה הועדה כי הואיל ולא ניתן ליישם את החלטת הועדה מיום 11.7.07 כך שהתכנית תכלול את פרויקט רסקו בנווה עופר, להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בשתי חלופות כדלקמן:

1. לאשר 240 יח"ד (37 יח"ד לדונם).

2. לאשר 240 יח"ד במכר רגיל + 60 יח"ד דיור בר השגה.

○ על החלטה זו הוגש ערעור ע"י מיטל להבי למליאת הועדה המקומית. מליאת הועדה מיום 25.5.08 החליטה על הקמת שולחן עגול בהשתתפות חברי המליאה עם נציגי הצדדים, ונקבע מועד של 90 יום לשם הבאת המלצה לועדת המשנה.

○ לאחר שלא הגיעו להסכמות בין הצדדים במסגרת דיוני השולחן העגול, הוגשה התכנית ישירות לועדה המחוזית עפ"י ס' 62ב' לחוק. בעקבות זאת העבירה מתכנתת המחוז מכתב בו היא מציינת כי יש חשיבות לקבלת חו"ד הועדה מקומית, בתוך 45 יום מיום קבלת מכתבה (סוף ינואר 2009).

○ בעקבות זאת, התקיים דיון נוסף במליאת הועדה המקומית. מליאת הועדה מיום 23.3.09 שמעה את דיווח על דיוני השולחן העגול בראשות יעל דיון, בו לא ניתן היה להגיע להסכמות בין הצדדים, ולכן הצעת חברי הועדה שריכזו את השולחן העגול מבוססת על סיור בשטח תוך שיקול עמדות הצדדים. המלצת צוות השולחן העגול:

1. הבניינים ימוקמו מול המרווחים של הבניינים שמעברו השני של רח' רקנטי.

2. שני הבניינים הצפוניים יהיו בגובה הבניינים שממולם קרי בני 18 קומות מגורים, והבנין הדרומי הממוקם מול שטח פתוח יהיה בגובה של 24 קומות מגורים.

3. סה"כ יח"ד בפרוייקט יהיה 240 יח"ד שהם 144 יח"ד מעבר ל- 96 יח"ד הקיימות. לא יהיו דירות של דיור בר-השגה מעבר ליח"ד אלה.

מליאת הועדה החליטה על החזרת הנושא לדיון חוזר בועדת המשנה.

#### מצב השטח בפועל:

- במקום בנויים 6 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הבנויים כל זוג עם קיר משותף. בניינים אלו נבנו בשנות ה-70 לזוגות צעירים
- סה"כ קיימות 96 יח"ד. שטח הדירות המקורי היה 75 מ"ר אשר הורחבו לדירות בשטח של 102 מ"ר.
- מצבם הפיזי של הבניינים מבחוף מוזנח.

#### מצב תכנוני קיים:

- על השטח חלה תכנית הרחבות דיור מס' 2031 שאושרה ב-9.6.83, על פיה הורחבו כל הדירות במתחם לשטח 102 מ"ר ברטו.

#### מצב תכנוני מוצע:

תכנית לפינוי בינוי שעקרונותיה:

- 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות מעל קומת כניסה וקומה למתקנים טכניים, ומעל 5 קומות מרתף.
- סה"כ 306 יח"ד (102 יח"ד בכל בניין) בשטח עיקרי ממוצע של כ-117.6 מ"ר יח"ד. סה"כ 36,000 מ"ר.
- אפשרות למרפסות מקורות בשטח עיקרי 16 מ"ר ליחד, וסה"כ 4,900 מ"ר, ורישום הערת אזהרה בטאבו למניעת סגירתן.
- איחוד 6 החלקות למגרש בנייה אחד.
- תכנון חנייה תת קרקעית, לרבות חניית אורחים בשיעור 20%.
- התכנית קובעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בנייה.

#### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	יחס מוצע/קיים
זכויות בניה (שטח נטו 6.366 ד')	96 יח"ד בשטח של 102 מ"ר סה"כ 9,792 מ"ר 154%	306 יח"ד בשטח של כ-117.6 מ"ר סה"כ 36,000 מ"ר (565.5%) + 4,900 מ"ר עבור מרפסות מקורות (סה"כ 642.5%)	הגדלת זכויות בנייה פי 4.17
צפיפות לדונם נטו	15 יח"ד לדונם נטו	48 יח"ד לדונם נטו	הצפפה ביחס 1: 3.18
גובה	4 מעל עמודים	26 מעל ק. כניסה + ק. טכנית על הגג	
תכסית	כ- 55%	כ- 40%	

בהנחיית מינהל הנדסה נערכו בדיקות לנושאים הרלוונטיים לקידום הפרוייקט:

#### בדיקות:

##### 1. בדיקות כלליות שכונתיות:

- בדיקות תנועתיות – ניתוח ההשפעה של הפרוייקט יחד עם יתר הפרוייקטים השונים הנבנים או מתוכננים בשכונה על מערכת הכבישים הקיימת. מסקנת הבדיקות כי יחד עם הפרוייקטים השונים נשמרת רמת השירות הקיימת כיום.
- שטחי ציבור – בדיקת מאזן שטחי הציבור בשכונת רמת אביב ג', שנערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי, מצביעה על "עודף" מבחינה נורמטיבית בשטחי ציבור, גם עם תוספת

האכלוסיה הצפויה, המאפשרת תוספת של כ- 1000 יח"ד בשכונה. קיים "עודף" של כ 34 ד' למבני ציבור ו- 48 ד' שצ"פים.

## 2. בדיקות פרטניות:

- גובה הבניינים - התקבלה התייחסות הצבא כי אין התנגדות לגובה הבניינים ע"פ התניות מנהל התעופה אזרחי ובלבד שגובה הבנייה לא יעלה על 110 מטרים מפני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
- בדיקה כלכלית - היקפי הבנייה המבוקשים נבדקו ע"י האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, והמסקנה כי המכפיל המינימלי הנדרש בין 2.5-2.8, קרי 240-270 יח"ד לעומת 300 יח"ד שמבקש היזם.
- מיקרו-אקלים - לאור בדיקת הצללה ורוחות, שהוגשה לבדיקת רשות לאיכות הסביבה בעירייה, התקבלה המלצה על המיקום המוצע (לאורך רח' רקנטי) כמיקום מועדף מהיבט ההצללות, כאשר בחלופה זו 6 בניינים מוצלים לעומת 7 בחלופה האחרת, ורק 2 בניינים בשיעור הצללה של 30%. בנוסף, נקבע כי יש לעגן בהוראות התכנית את ההמלצות בנושא לצמצום תנאי החשיפה לרוח.

### ח"ד אגף תב"ע: (הוגשה ע"י אלדד מרחב לדיון הראשון בתכנית)

- על פניו נראה שהפרוייקט המוצע אינו מחוייב המציאות בשל שטחן של הדירות לאחר הרחבתן בשיעור 102 מ"ר, אולם מצבם הפיסי המדורדר של הבניינים כתוצאה מהזנחה בתחזוקתם, ובעקבות סיור שערכנו במקום מצאנו כי פתרונות של עיבוי הבינוי הקיים ע"י תוספת קומות קשה ליישום בשל חוסר מקום ראוי להקמת מעליות בבניינים, ולכן הגענו לכלל מסקנה שיש מקום לשקול על פרויקט התחדשות עירונית במתחם.
- היקפי הבנייה המבוקשים ע"י היזם חריגים בכל הפרמטרים – הן ביחס הצפפה של 3.18 : 1 והן בזכויות בנייה למגורים בשיעור שמעל 600% המהווים צפיפות בשיעור של 48 יח"ד לדונם נטו. היקפים אלה אינם מוכרים בת"א ובאזור זה. בשל ערכי הקרקע הגבוהים הפרוייקט אינו "פינוי-בינוי" במהותו הערכי לשיפור תנאי דור בלתי סבירים, אלא עסקת קומבינציה לכל דבר.
- לפי בדיקה כלכלית שערך האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, הפרוייקט מאוזן מבחינה כלכלית בשיעור 240 יח"ד ולא בשיעור 306 יח"ד כמבוקש.
- לאור הבדיקות המעידות כי ניתן להוסיף יח"ד בשכונה, מהיבט מאזן שטחי הציבור וקיבולת התנועה, מומלץ לקדם את הפרוייקט רק במידה והתכנית תכלול פרויקט פינוי בינוי בדרום העיר, כדוגמה פרויקט בנווה רסקו, שבו הכלכליות למימוש פינוי בינוי אינה ישימה, עקב מכפיל לא סביר ובניינים בגבהים לא תואמים לסביבה. "עודפי" זכויות הבנייה, שבין 240 יח"ד ל-306 יח"ד המבוקשות במתחם רקאנטי יאזנו כלכלית את הפרוייקט בנווה רסקו ויאפשרו מימושו, ובכך ניתן לתת הצדקה ציבורית לקידום הפרוייקט ברקאנטי.
- הטכניקה לביצוע התהליך הינו הכנת תכנית שתכלול קו כחול נוסף, לתחום הפרוייקט בנווה רסקו, וייקבע בהוראותיה מנגנון שיחייב את היזם לבצע את הפרוייקט ברח' רקאנטי יחד עם הפרוייקט בנווה רסקו.
- תנאים נוספים:
  - קביעת המרווחים בין הבניינים לא יפחתו מ- 25 מ"ר. באחת ממרווחים אלו תנתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב של 6 מטר, כאשר מיקומו יקבע סופית בתכנית עצוב ופיתוח.
  - לבדיקת אגף התנועה: גישה נוספת לפרוייקט מרחוב רקאנטי (לא בסמיכות לכיכר אלא בקצה הדרומי) כדי לא להכביד על בוקשפן שהוא רחוב ללא מוצא.

- זמן ביצוע: התכנית תוגבל לביצוע תוך 7 שנים מיום אישורה, ותבוטל אם תוך 3 שנים ממתן התוקף לא יוצא היתר בניה כלל.
- הפרוייקט הוצג לשכונה במתכונת של חלופי השטחים, ולא החלופה המובאת לדיון. לכן, יש להציג שוב התכנית המעודכנת לשכונה.

**חו"ד צוות צפון:** (ע"י אדר' קלריס אורן ואדר' יואב רובישה)  
ממליצים לקדם את התכנית בהתאם להמלצות צוות ה"שולחן העגול", כפי שהוצגו במליאת הועדה המקומית.

**בישיבתה מספר 0008-009' מיום 22/04/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לדיון הוזמנו נציגי שני הצדדים (בעד ונגד התכנית). עו"ד מירה בורנשטיין מייצגת את התושבים התומכים בתכנית ואת חברת אשדר – עו"ד בורנשטיין הציגה את ההיסטוריה של התכנית, וכן טענה כי "המתנגדים לתכנית אמרו שבמידה והתכנית תאושר הם רוצים גם להצטרף לתכנית". בין יתר טענותיה הדגישה כי בהוראות תמ"א/35, ישנה התייחסות להתחדשות עירונית ככלל ולא רק למתחמים שהוכרזו לפינוי בינוי. עו"ד מירה שמש הציגה את עמדת המתנגדים ולפיה הצפיפות בתכנית דן סותרת את תמא/35, שטח הדירות במתחם הקיים הוגדלו מ – 75 מ"ר ל – 102 מ"ר. כן טענה כי התכנית באה לעודד את הריסת המתחם במקום לתחזק ולחזק את הקיים. בהמשך לכך, ציינה כי מדובר באחת השכונות היקרות בארץ, ובמידה ותאושר התכנית, יחפצו בעלי מתחמים דומים באישור תכנית זהה לזו, זאת כאשר קיימת כיום חלופה לפתרון במסגרת תמ"א/38. חבר הועדה שמוליק מזרחי הציע לקבל את הצעת מה"ע והצעת השולחן העגול (לבניית 240 יח"ד בשני בניינים, בעלי 18 קומות מגורים, בערך, קו אווירי אחיד עם הבניינים ממול, לא בקו ישר, ובניין דרומי בן 24 קומות מגורים, גבוהה יותר, ימוקס מול השצ"פ הדרומי).

במהלך הדיון הוצעו מספר הצעות החלטה כמפורט מטה:

1. הצעת דורות ספיר – בניינים בני 16 קומות עם 192 יח"ד – לאחר הצבעה 3 בעד – מזרחי, ספיר וגפן, 4 נגד – פאר, מיטל, וולוך ואהרון) ההצעה לא התקבלה.
2. הצעת שולחן העגול כמפורט בדפס ל 240 יח"ד – לאחר הצבעה 1 בעד – מזרחי, 6 נגד – אהרון, וולוך, מיטל, פאר, אסף וגפן, 2 נמנעו – דורות וקרמלה) ההצעה לא התקבלה.

#### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה על הצעות שהועלו במהלך הדיון, לרבות המלצת "שולחן עגול" שקיימו חברי ועדה, כמפורט מעלה, החליטה הועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית **שלא לקדם את התכנית המוצעת להפקדה**. הועדה בחנה את עמדות הצדדים, והשתכנעה כי אין הצדקה תכנונית לפרוייקט פינוי-בינוי במתחם זה, בשל מצבם הפיזי של הבניינים ושטח דירות גדול יחסית, המאפשרים תנאי דיור טובים. הועדה רואה בחיוב קידום התחדשות של המבנים הקיימים במסגרת תמ"א 38 והרחבות דיור.

משתתפים: דורות ספיר, אהרון מדואל, נתן וולוך, מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי וקרמלה עוזרי.