

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

**פרוטוקול מספר 09-0015
א אב התשס"ט 22/07/2009 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
פאר ויסנר
נתן וולוך
מיטל להבי
אסף זמיר
שמואל מזרחי
שמואל גפן
הרב שלמה זעפראני
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל

מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
ריטה דלל, אינג'
אלי לוי
אילן רוזנבלם, עו"ד
נחמה עמירב
פיליפ
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מנהל אגף נכסי העירייה
עוזר מ"מ ראש העירייה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מנהל היחידה למניעת דלקות
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: ארנון גלעדי
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
אלי יהל
עמי אמזלג

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
ארגון הקבלנים
מ.מ.י

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

**פרוטוקול מספר 09-0015
א אב התשס"ט 22/07/2009 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
חלק מחלקה 30 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הפקעות בגוש 6932 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
בקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד -תשריט מס 444 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	5	3.
הירקון 108 דיון נוסף לאחר חו"ד מיטל להבי	8	4.
תחנות דלק בתל-אביב דיון באישור מדיניות	16	5.
בני דן 28 דיון בהפקדה	19	6.
מתחם אסותא דיון בדיווח החלטת הוועדה המחוזית	22	7.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה 22/07/2009
- חלק מחלקה 30 בגוש 6902 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - 0015-09ב'

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



כתובת:
רח' אהרון דוד גורדון 24 פינת ארלוזורוב 6

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6902	30	קרן קיימת לישראל מוחכר לפרטיים	457.00	14.00	דרך מאושרת

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
השטח ריק ופנוי.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 887 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1341 מיום 23/02/1967 י"ג אדר א' התשכ"ז

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 חלק מחלקה 30 בגוש 6902 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 לריסה קופמן)
מאשרת את הרחבת הרחוב על פי תכנית 887.

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 0015-009ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 30 בגוש 6802 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ונתן וולך.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש שומה
רח' בורכוב	דרך מאושרת	2322.00	2322.00	לא הוסדר	164	6932
רח' פרץ חיות	דרך מאושרת	2041.00	2041.00	לא הוסדר	165	6932
רח' החשמונאים	דרך מאושרת	1199.00	1199.00	לא הוסדר	166	6932
רח' רש"י	דרך מאושרת	1306.00	1306.00	לא הוסדר	168	6932
רח' רש"י	דרך מאושרת	1798.00	1798.00	לא הוסדר	169	6932
סמטה אלמונית	דרך מאושרת	307.00	307.00	לא הוסדר	171	6932
רח' העבודה	דרך מאושרת	4207.00	4207.00	לא הוסדר	172	6932
סמטה פלונית	דרך מאושרת	330.00	330.00	לא הוסדר	173	6932
רח' המלך גיורגי	דרך מאושרת	3,217	3,217	לא הוסדר	183	6912

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י תכנית 44 בתוקף לפי הודעה בעיתון רשמי 1941, תוס' 2, עמ' 1458, התשס"ב ולפי תכנית 664 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1064 מיום 16.1.64, ב' בשבט התשכ"ד, עמ' 619.

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. החלקות אינן מופיעות ברישומי הטאבו, רישום הבעלות בחלקות יתבע במסגרת ההסדר.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 164, 165, 166, 168, 169, 171, 172, 173 בגוש שומה 6932 וחלקה 183 בגוש 6912 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 נילי פוך)
אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

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 0015-09ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

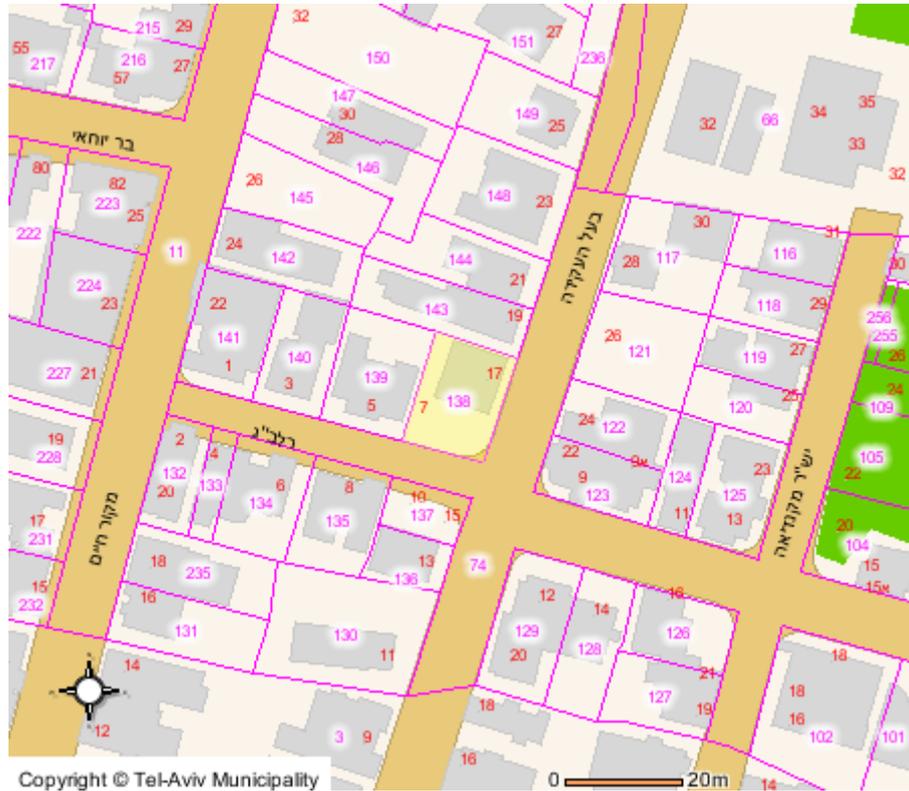
לאשר להפקיע את חלקות 164, 165, 166, 168, 169, 171, 172, 173 בגוש שומה 6932 וחלקה 183 בגוש 6912 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ונתן וולך.

מסמכי רקע :- תשריט איחוד וחלוקה מס' 444 מיום 7.9.2008 שהוכן ע"י טל אלקלעי מודד מוסמך
 - מכתב משרד אדר' עדן בר מיום 16.12.2008

בעלי הקרקע / חלקות :- 138, 143 בגוש 6973 " קרן נכסי דרור אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

תוכן הבקשה: איחוד חלקות למגרש בניה אחד.



פרטים: החלקות הנ"ל כלולות ביעוד של אזור מגורים ב' מיוחד עפ"י תכ' 2472 המאושרת לפיה ניתן לבנות בנין בן 3 קומות, 130% משטח המגרש כשהצפיפות מחושבת לפי 14 יחידות דיוור לדונם נטו.
 בנוסף ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לפי תכנית "ג-1" ומרתפים עפ"י תכנית "ע-1".

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.278	138	
0.262	143	
-----	-----	-----
0.540		(1)

טבלת זכויות בניה

הגדרות		מצב קיים חלקה 138	מצב קיים חלקה 143	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		278 מ"ר	262 מ"ר	540 מ"ר
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	110%	110%	130%
שטח עיקרי	מ"ר	305 מ"ר	288 מ"ר	702 מ"ר
גובה	קומות	3	3	3
מספר יח"ד		3.3	3.1	8

במכתבו מיום 16.12.2008 מבקש האדרי' עדן בר את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות הנ"ל למגרש בניה אחד, לצורך הקמת מבנה אשר ישמש מגוריהם של מחנכים מתנדבים הפועלים בשכונה ובעיר. הנ"ל מבקשים הקלה בקומה, היות ולא ניתן לממש את הזכויות ב-3 קומות. כמו כן, בשל אופיו החינוכי התנדבותי של הפרויקט ותקציבו הצנוע מבוקשת קומת עמודים לצורך חניה, מרתף חניה יפגע בהתכנות הקמת הפרויקט.

חוו"ד צוות יפו והדרום ומהנדס העיר :

אין מניעה לאשר, בתנאי לקבלת פניה של מנכ"ל הנוער העובד לפרויקט המבוקש.

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

בישיבתה מספר 0004-09/ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' התכנית הציג מה מבוקש במקום. חברי הועדה הביעו את התנגדותם לגובה של 5 קומות. זה בניגוד לתכנית אב של שפירא. עו"ד שרי אורן הסבירה לחברי הועדה שהיום מאשרים אך ורק איחוד חלקות ולא את התכנית.

החלטת הועדה:

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

הועדה תשוב ותדון בנדון לאחר הפרסום כחוק.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולוד ושמואל גפן.

הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 פורסמה כחוק. תאריך אחרון של פרסום בעיתון 08.05.09, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 24.5.09.

לא הוגשו התנגדויות לאיחוד החלקות 138, 143 בגוש 6973 (בעל העקדה 17, 19 – שכונת שפירא). מוצע לאשר את איחוד החלקות.

בישיבתה מספר 0015-09ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6972 רח' בעל העקדה 17, 19 שכ' שפירא ת"א.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ונתן וולך.

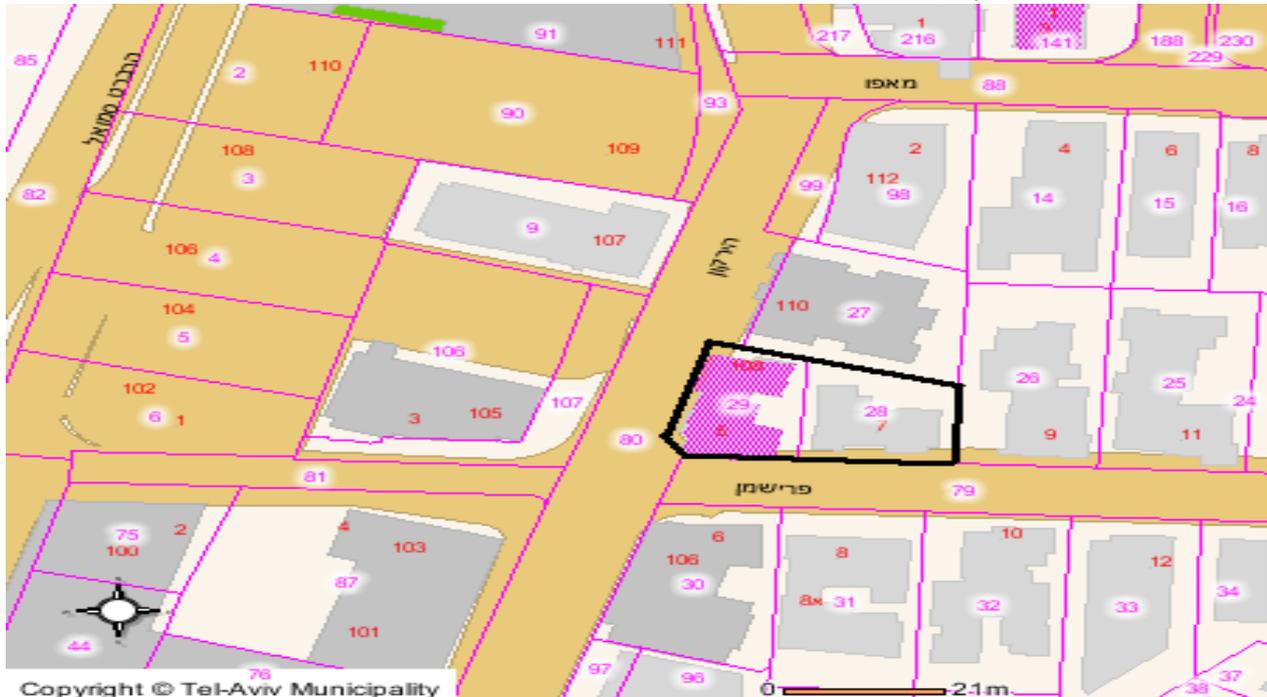
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3835 - הירקון 108	22/07/2009
דיון נוסף לאחר חו"ד מיטל להבי	4 - 0015-09

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מצפון רחוב מאפו, ממדרום רחוב פרישמן, ממערב רחוב הירקון, ממזרח רחוב בן יהודה.

כתובת: תל אביב פרישמן 5,7



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	28-29	

שטח התכנית: 0.697 ד'

מתכנן: ארכוד אדריכלים בע"מ

יזם: סורד 5

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: בחלקה ברחק הירקון 108 פינת פרישמן קיים בנין לשימור (לא במגבלות מחמירות) בסגנון אקלקטי בן 2 קומות. בחלקה הצמודה ברח' פרישמן 7 קיים בנין בן 3 קומות המיועד להריסה.

מדיניות קיימת: עידוד שיפוץ ושימור בנינים לשימור ברחבי העיר.

מצב תכנוני קיים: על החלקות חלות התכניות: 44 על שינוייה, 998- הרחבת רח' הירקון, מ', ג', ס, ע, ע1 ותכנית השימור 2650 ב'. יעוד- מגורים ב1. זכויות בניה:

בבנין לשימור ניתן להוסיף קומה שלישית בשטח 40% ובנוסף דירת גג בשטח 150 מ"ר או קומה חלקית על פי תכנית השימור. בתחום המגרש והבנין חלה תכנית 998 להרחבת קח' הירקון.
בפרישמן 7 לבנין חדש: 146% וחדרי יציאה לגג. גובה: 5 קומות מעל קומת עמודים, חדרי יציאה לגג ו-2 קומות מרתף.
 החלקות נמצאות בתחום איזור הכרזת אונסק"ו.

מצב תכנוני מוצע: מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד שתי החלקות, תוספת 2 קומות על הבנין לשימור ושיפוצו בהתאם להוראות תכנית השימור, לידו, בניית בנין חדש בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג/דירת גג בגובה המותר באיזור זה במגרשים גדולים (מעל 500 מ"ר) ובכפוף למגבלות הגובה באיזור ההכרזה. צמצום הרחבת רח' הירקון עד קיר הבנין לשימור.
 כל זאת ע"י שינוי התכניות הראשיות כדלקמן:

1. איחוד חלקות 28 ו-29 בגוש 6905 (הירקון 108/פרישמן 5 ו- פרישמן 7) לפי סי 62.א.א (1) לחוק.
2. צמצום הרחבת רח' הירקון (שנקבע בתכנית 998) עד קיר הבנין לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור 2650.ב' (סעיף 11.1) – תנאי לאישור תכנית זו הוא בפרסום דבר אישורה של תכנית השימור ברשומות ואישורה כחוק.
3. שינוי קוי בנין במגרש המאוחד: לבנין החדש: קדמי – 4.0 מ' (ללא שינוי), צידי מזרחי – 3.0 מ' (ללא שינוי), צידי צפוני – 3.0 מ' (במקום 5.0 מ'), לבנין לשימור: לחזית רח' הירקון ופרישמן-קו קיר הבנין הבנוי בפועל, צידי צפוני – לפי קו קיר הבנין הבנוי בפועל. ניתן יהיה לבנות במרווח בין שני הבנינים ולחברם לבנין אחד כמפורט בנספח הבינוי. לפי סעיף 62.א.א (4)
4. תוספת 6% שטחי בניה שניתן לאשרם בהקלה לפי סי 62.א.א (9)
5. קביעת הוראות בינוי בדבר- לפי סי 62.א.א (5):
 1. ביטול חובת קומת עמודים על פי תכנית מ' בתחום הבנין לשימור. זכויות הבניה למגרש המאוחד יהיו בהתאם לנספח ב' לתכנית מ': 180% - ויכללו את שטחי הבנין הקיים.
 2. תוספת 2 קומות לבנין לשימור בקונטור הבנין הקיים לחזיתות הקדמיות והצידי וקומה חלקית בנסיגה משמעותית מחזיתות הבנין כמפורט בנספח הבינוי (1.6 מ' מחזית לרח' פרישמן ו-5.45 מ' לחזית רח' הירקון).
 3. בניית בנין חדש בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג או דירת גג בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובקוי הבנין כמפורט בנספח הבינוי.
 4. לחזית רח' פרישמן יתוכנן חריץ בין שני הבנינים כמפורט בנספח הבינוי.
 5. גובה הקומות הנוספות בבנין לשימור ובבנין החדש לא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו) למעט קומת קרקע וקומה ראשונה בבנין החדש שיותאמו למפלסי הקומות הקיימות בבנין לשימור. גובה קומת הגג לא תעלה על 4.00 מ' כולל מעקה ומתקנים טכניים.
6. קומת הקרקע והקומה שמעליה בבנין לשימור בחזית לרחובות פרישמן והירקון תשמש למסחר בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 44 ותכנית השימור ובכפוף להתאמה לחזיתות הבנין באישור מחלקת השימור. בקומה 1 יותרו גם מגורים. שאר קומות התוספת לבנין לשימור והבנין החדש ישמשו למגורים ושטחים נלווים בהתאם לתכניות הראשיות.
7. שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית מ' ולתקנות החוק.
8. הבניה במרתפים בבנין החדש תהיה בהתאם לתכנית ע 1. הבניה במרתפים בבנין לשימור תהיה בהתאם לתכנית השימור.
9. מקומות החניה יוסדרו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתת הקרקע.
10. תותר בריכת שחיה בקומת הגג.
11. צפיפות: 16 יח"ד
12. הוראות תכנית השימור יחולו על הבנין לשימור למעט הוראות בינוי שהתכנית המוצעת משנה.
13. זכויות הבניה בתכנית זו ימוצו בתחום קוי הבניה והגובה בהתאם להוראות הבינוי ונספח הבינוי ויהיה מיצוי מלוא הזכויות במגרש המאוחד.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הירקון 108+פרישמן 7 : +6%+180%+חדרי יציאה לגג + תמריץ הבניה על גג הבנין לשימור לפי נספח ד' לתכנית השימור	הירקון 108 : 120% + 150 מ' דירת גג בהתאם לתכנית ס' פרישמן 7 : 146% + חדרי יציאה לגג.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
הירקון 108 : 4 קומות פרישמן 7 : 5 קומות +קומת קרקע+ חדרי יציאה לגג	הירקון 108 : 3 קומות + דירת גג. פרישמן 7 : 4 קומות+ קומת עמודים + חדרי יציאה לגג	קומות	גובה
		מטר	
יוסדרו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחום המגרש בתת הקרקע			מקומות חניה

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות :

לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים כמפורט להלן :

1. תנאי להפקדת התכנית-1. חתימת היוזם על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק.
2. התחייבות הבעלים של הבנין לשימור על אי תביעה בגין תכנית השימור 2650ב'.
3. תנאי לאישור התכנית – פרסום למתן תוקף ואישור סופי שלתכנית השימור 2650ב'.
4. תנאי להיתר בניה יהיה-1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר.
2. הכנת תיק תיעוד לבנין בהתאם להוראות תכנית השימור ואישורו ע"י מחלקת השימור.
3. תנאים נוספים בהתאם להוראות תכנית השימור.

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 0021-08ב' מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית חתימת היוזם על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
2. התחייבות הבעלים של הבנין לשימור על אי תביעה בגין תכנית השימור 2650ב'.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית – פרסום למתן תוקף ואישור סופי של תכנית השימור 2650ב'.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד לבנין בהתאם להוראות תכנית השימור ואישורה ע"י מחלקת השימור.
6. תנאי להיתר בניה יהיה תנאים נוספים בהתאם להוראות תכנית השימור.

משתתפים : ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5934 בעמוד 3053 בתאריך 24/03/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

26/02/2009	הארץ
26/02/2009	הצופה
27/02/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

שדרות רוטשילד 46 תל אביב 66883	זיו פנחסי	1
חוף פרישמן 10 תל אביב	רוברוט ונונו	2
ת"א	מלון פרימה ת"א (עו"ד ברק קינן)	3
דוד המלך 22 ת"א	אבי גביש עו"ד	4
פרישמן 7 ת"א	ישראל ומתן סולומון + מיכאלה פנדה	5
נתב"ג	רשות שדות התעופה	6

מלצה	מענה	טענה	
לדחות את ההתנגדות	<p>1. תוספת 2 קומות מעל הבנין לשימור תואמת את הוראות תכנית השימור ואת התכניות הראשיות.</p> <p>2-4. מדובר בשתי חלקות קטנות ביחס לחלקות שבסביבה- לאחר האיחוד שטח המגרש הוא 645 מ"ר. שטח חלקות גובלות- כ-700-600 מ"ר.</p> <p>החיבור בין הבנינים הינו בכיוון החזית הצידית של הבנין ברח' הירקון 110 שאינה החזית הראשית בבנין. יצירת חזית צידית לבנין החדש הינו מצב מצוי בסביבה.</p> <p>איחוד החלקות אינו משנה באופן מהותי את הפרצליה האופיינית למגרשים בסביבה אך מייצר מנוף לבניית פרוייקט המשלב שימור ובנין חדשה תוך מתן פתרון חניה גם לבנין לשימור וגם לבנין החדש.</p> <p>שיפוץ הבנין לשימור והקמת הבנין החדש ישפר את הסביבה המיידית של המתנגד.</p>	<p>עו"ד זיו פנחסי בשם בעלים של הבנין ברח' הירקון 110</p> <p>1. הגבהת הבנין לשימור תמנע מעבר אור שמש מדרום והדבר יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד</p> <p>2. חיבור בין שני הבנינים יגרום לחסימה של הנוף דרומה ומעבר אויר. והדבר יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד.</p> <p>3. צמצום קו הבנין הצפוני מ-5.0 ל-3.0 יפגע במעבר אויר אל נכס המתנגד.</p> <p>4. בניה על הגג בתכסית 65% משטח הקומה שמתחתיה מהווה חריגה ב-15% מהמדיניות הקיימת שהיא 50%. הדבר יגרום להצללה, חסימת נוף, מעבר אויר. ערכו של דירת הפנטהאוס ייפגע.</p>	1
	ההתנגדות הוסרה	רוברט ונונו בעלים ברח' פרישמן 10	2
לדחות את ההתנגדות	<p>טענת בעלי מלון אסטור תמוהה על רקע התכנית המאושרת במגרשם לתוספת בניה עד 13 קומות ותכנית אחרת הנמצאת בהליכי אישור (אושרה ע"י הועדה המקומית והמחוזית) המאפשרת בניית מגדל בגובה כ-20 קומות.</p> <p>הייתכן שתוספת 2 קומות "אנכיות" ולא "מדורגות" על בנין לשימור בן 2 קומות בצידו המזרחי של הרחוב(במרחק של כ-20 מ') יחסום את אור השמש, האויר והנוף למלון הנהנה ממיקומו בקו הראשון לים ושעומד להסתיר את הנוף להרבה בנינים מאחוריו?</p> <p>ולגוף הטענה: תוספת 2 קומות לבנין לשימור תואמת את הוראות תכנית השימור ואת התכניות הראשיות ואינה נובעת מהוראות תכנית זו.</p>	<p>עו"ד ברק קינן בשם מלון פרימה (מלון אסטור)- הירקון 105</p> <p>המלון הנמצא בצידו המערבי של רח' הירקון טוען נגד תוספת 2 קומות מעל בנין לשימור (הבנוי בגובה 2 קומות). מבקש שהבניה תהיה מדורגת ולא אנכית.</p> <p>הבניה המוצעת תפגע בבעלי הזכויות במלון ע"י חסימת נוף, זרימת אויר וחסימת אור השמש.</p>	3

לדחות את ההתנגדות	ביטול המרפסת והסגירה שלה נדרשת לגם לצורך הרחבת המדרכה לצד רח' הירקון וגם כחלק מדרישות שימור הבנין. בעלי הבנין מסכים לביטול המרפסת. הטענות שמעלה המתנגד הינן במהותן טענות קניניות שיש לבררן מול בעלי הבנין או בערכאות המשפטיות המתאימות לכך.	4 עו"ד אבי גביש בשם שמואל צוקרמן דייר מוגן במסעדה הנמצאת ברח' הירקון 108 1. המרפסת בחזית רח' הירקון ורח' פרישמן היא חלק מהמסעדה. על פי תכנית ההרחבה של רח' הירקון ייפגעו שטחי המרפסות ויפגע קניניו של הדייר המוגן. 2. התכנית עלולה לפגוע באוורור המטבח וחדר השירותים. 3. יש לדרוש לביטוח צד ג' לפני תחילת העבודות.
לדחות את ההתנגדות	טענת המתנגדים היא במהותה טענה קנינית שיש לבררה בערכאות המשפטיות המתאימות לכך.	5 ישראל ומתן סולומון + מיכאלה פנדה דיירים ברח' פרישמן 7. המתנגדים טוענים שמעמדם כדיירים מוגנים נמצא בדיון בבית משפט וכי יש בבנין דייר מוגן נוסף. טענתם היא שבמידה ובית המשפט יכריע כי הם דיירים מוגנים אזי יש להם זכויות לקבלת דיור חלופי או פיצוי כספי. מבקשים להשהות כל תהליך תכנוני שמשמעותו הריסת הבנין הקיים.
לקבל את ההתנגדות		6 רשות שדות התעופה מבקשים להכניס לתכנית את ההתייחסות למגבלות בגין בטיחות טיסה משדה תעופה דב ונמל תעופה בן גוריון וכן התייחסות לתמ"א/2/4

חוו"ד צוות מרכז:

1. מוצע לקבל את ההתנגדות של רשות שדות התעופה להכניס לתכנית את ההתייחסות למגבלות בגין בטיחות טיסה משדה תעופה דב ונמל תעופה בן גוריון וכן התייחסות לתמ"א/2/4.
2. מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתנאים הבאים:
 - (א) תקנון התכנית יכלול הוראה כי בהתאם לתכנית על תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, וכי היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום התכנית ובסמוך לו.
 - (ב) להוסיף כתנאי להיתר בניה אישור תיק תיעוד למבנה לשימור ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו.
 - (ג) תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המחוזית ומהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0013-09'ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לריסה קופמן הציגה את התכנית.
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם כמו: בעיות חניה ותנועה, חסימת אויר, פגיעה במרפסות המסעדה. פגיעה כדיירים המוגנים במקום.
הדיירים המוגנים מבקשים ערבויות לשמירת הזכויותהם כדיירים מוגנים.
מלון פרימה מבקש שהקומות העליונות יהיו מדורגות.
עו"ד זיו פנחסי הסיר את התנגדותו.

המבקשים ענו להתנגדויות שהדיירים המוגנים שנמצאים במקום מוטלים בספק, מכיוון שהיום מתגוררת במקום המטפל של הדייר המוגן. לגבי איזורורים לכיוון פרישמן לא רלוונטי מכיוון שבעלי המסעדה חסמו את החלונות לכיוון הזה. היזמים לא מתנגדים לבניה מדורגת בקומות העליונות לכן עו"ד קינן בשם מלון פרימה הודיע שהם יורדים מהתנגדותם. חברי הועדה מבקשים לדאוג לדיירים המוגנים. ומציעים שהיזמים ינסו להגיע לפשרה מול הדיירים המוגנים. עו"ד שרי אורן הודיע לוועדה שלא ניתן לקבל את ההתנגדויות של הדיירים המוגנים מכיוון שהחוק קבע שבעל הבית צריך לדאוג לדיירים המוגנים שלו. יו"ר הועדה דורון ספיר יצא מהישיבה ובמקומו ניהל את הישיבה פאר ויסנר. חברי הועדה מתנגדים לחבור בין הבניינים בשל חסימות של נתיבי אוויר ורוצים לבקר בשטח בטרם החלטתם.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – אהרון, כרמלה ומיטל) הוחלט לשוב ולדון לאחר:

1. מיטל להבי תצא לסיור בשטח ע"מ לעמוד על החיבורים בין הבניינים ותדווח על כך לוועדה.
2. הועדה מבקשים מהיזמים בתוך פרק זמן של 30 יום לנסות להגיע לפתרונות עבור הדיירים המוגנים (מתנגדים) ולדווח על המהלכים שנעשו לוועדה בתום המועד.

משתתפים: דורון ספיר (במהלך הדיון ולא בהחלטה), פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי וכרמלה עוזרי

חו"ד מיטל להבי לאחר ביקור במקום:

- עפ"י הסיכום בוועדה, נתבקשה מיטל להבי לבחון נושא התוכנית במקום שבנדון ולפיכך, נפגשה עם האדריכל ולהלן הממצאים:
1. סוגיית נתיב האוויר צפון דרום בין שתי החלקות מטופלת יפה באמצעות בנייה הדרגתית.
 2. הבניין לשימור בצד מערב נשמר אדריכלית והבנייה החדשה משתלבת בצורה שאינה פוגעת בערכים האדריכליים שלו.
 3. לעניין המרפסת של הבניין לשימור לעניות דעתה, מדובר במתחם ישיבה לא מקורה בדומה לתפיסת מדרכה והשיקול האם להותיר או להרוס את המרפסת צריך להיבחן עפ"י המלצות הצוות תוך בחינה של הערכים האדריכליים של המרפסת אל מול הרחבת המדרכה ומתן זיקת הנאה לציבור.
 4. לעניין הדיירת המוגנת בבניין המיועד להריסה מסתבר כי נפטרה ובדירתה מתגוררת המטפלת הפולנייה שלה. מסמכים לחיזוק טענה זו יצורפו בהמשך.
 5. לאור הנ"ל מיטל מבקשת לעלות את התכנית לדיון חוזר תוך בבחינה מחדש של הדרישה לשפץ את המבנה בצד המזרחי שלו לאור זה שהבנין מיועד להריסה בתכנית.

בישיבתה מספר 0015-09ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיטל להבי דיווחה לוועדה על ביקורה במקום ולהן מסקנותיה: יש צורך להוריד את המרפסות. דיירת מוגנת בבנין ליד נפטרה. אין צורך לשפץ אם הורסים את המבנה.

פאר ויסנר מבקש להרוס את המרפסות ולפתוח את השטח לציבור. ומבקש לבטל את צו ההריסה אם יש במקום דייר מוגן בדמי מפתח. מבקש לקבל מהיזם הסכמה בכתב שהוא לא יהרוס את הבנין עד שהדיונים בבית המשפט בנושא יסתיימו.

דורון ספיר מציע לרשום בהחלטה שהועדה רשמה בפניה שהיזם לא יהרוס את הבנין עד תוך כל ההליכים המשפטיים בנושא.

עו"ד שרי אורן מסרה לועדה שזה לא בסמכותם להתעסק עם שאלות קנייניות ונושא הבעלויות. שרי דיווח שהתיקון לחוק לגבי דייר מוגן שהוגש הוא לגבי בקשה להיתר ולא לגבי תכניות בנין עיר.

הועדה מחליטה:

1. לקבל את ההתנגדות של רשות שדות התעופה ולהכניס לתכנית את ההתייחסות למגבלות בגין בטיחות טיסה משדה תעופה שדה דב ונמל תעופה בן גוריון וכן התייחסות לתמ"א/2/4.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. תקנון התכנית יכלול הוראה כי בהתאם לתכנית על 1 תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, וכי היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מה"ע על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום התכנית ובסמוך לו.
 - ב. להוסיף כתנאי להיתר בניה אישור תיק תיעוד למבנה לשימור ע"י מחלקת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.
 - ג. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון המחוזית ומה"ע.

הועדה רושמת את הודעת היזם שהוא לא יהרוס את הבנין עד תום הליכים משפטיים בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
- תחנות דלק בתל-אביב	22/07/2009
דיון באישור מדיניות	5 - 0015-09

מדיניות העירונית להקמת תחנות תדלוק חדשות בעיר תל אביב-יפו

מטרת הדיון: אישור מדיניות שמטרתה לקבוע קריטריונים והוראות בכל הנוגע לדרישות הקמת תחנות תדלוק, על סיווגיהן כולל תחנות זעירות, בעיר תל-אביב-יפו. המדיניות מתייחסת להבטי רישוי ורישוי עסקים.
מסלול: אישור מדיניות ע"י ועדה מקומית

מיקום: כל העיר תל-אביב-יפו

1.1 מצב סטטוטורי:

תחנות תדלוק מוקמות היום מכח תמ"א 18, על שינוייה. התמ"א מגדירה ומדרגת את תחנות התדלוק על סוגיהן וקובעת את השימושים המותרים בתחומן והמגבלות שיחולו עליהן. כללי:
ע"פ תמ"א 18, לא תוקם ולא תאושר תחנת תדלוק אלא ע"פ תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. (סעיף 9 בתכנית) כלומר, נדרשת תב"ע לפני האפשרות להוציא היתר בניה לתחנת תדלוק. תיקון 2 לתמ"א (מאושר):
מאפשר הוצאת היתר בניה לתחנת תדלוק ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת (תב"ע) באזורים שיעודם תעשייה, או שימוש משולב של תעשייה משרדים ומסחר או במרכזי תחבורה. - זאת במקרים שתכנית מפורטת במקום לא קבעה אחרת.
תמ"א 18 תיקון 4 שקיבלה תוקף בשנת 2006 מקנה לועדה המקומית שיקול דעת לעניין הפקדת תכנית, אישור תכנית או מתן היתר לתחנת תדלוק.
בסעיף 9.2 בתמ"א נאמר: "טרם החלטה על הפקדת תכנית, אישור תכנית או מתן היתר לתחנת תדלוק יבחן מוסד התכנון את מאפייני האזור ובכלל זה היבטים סביבתיים, נופיים, חזותיים, תחבורתיים ובטיחותיים ואת תחנות התדלוק באזור, הן הקיימות והן תחנות שטרם הוקמו והנכללות בתכנית מאושרת או מופקדת או שניתן להן היתר"...

מטרות המדיניות:

- מטרת המדיניות העירונית להקמת תחנות תדלוק חדשות בעיר תל אביב-יפו היא:
- א. לקבוע קריטריונים ברורים באזורים שונים בעיר (בהתאם ל"רגישותם" פרמטר שנקבע ע"י מכלול נושאים: יעודי קרקע, מצב קיים ותכנוני, סביבה פיזית וכד') בדבר האפשרות להקמת תחנות תדלוק.
 - ב. לקבוע תנאים בהם ידרשו תחנות חדשות לעמוד לשם קבלת אישור, כולל הנחיות בינוי מנחות.

תמצית המדיניות העירונית לתחנות תדלוק חדשות

1. תחנת תדלוק חדשה תותר רק בהליך של הכנת תכנית מפורטת לתחנת תדלוק, אשר תפרט את כל התנאים והמגבלות להקמתה. לא תותר הקמת תחנה חדשה בהיתר בלבד. בשלב התכנית, היתר הבניה ורישיון העסק יוטמעו דרישות סביבתיות, בטיחותיות, תחבורתיות, אדריכליות ונוספות.
2. יוזמות לתחנות תדלוק חדשות ידחו על הסף אם לא יעמדו בתנאים מפורטים של התאמה ליעודי הקרקע, מרחקים משימושי קרקע רגישים, שמירה על איכות הרחובות העירוניים, תנאים תחבורתיים מחמירים, אישורים ראשוניים חיוביים מהמפקח האזורי על התעבורה, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ותנאים נוספים.
3. אזורי מגבלות – יוזמה להקמת תחנת תדלוק אשר עברה את תנאי הסף תיבחן לאור אופי האזור, בהתאם לחלוקת העיר ל-3 אזורי מגבלות עקרוניים:

אזור מגבלות א' – אזור בעל אופי מגורים, מלונאות או דומה, מוסדות ומבני ציבור, שצ"פים, או עירוב של אחד או יותר מאלו. באזור זה יותרו תחנות זעירות בלבד בחניונים על קרקעיים גדולים (מעל 200 מקומות חניה) או במרכזי שירות עירוניים (יעוד או שימוש) ששטחם שבעה דונם ומעלה, ובמרכזי תחבורה גדולים (מתח"מים). כמו כן יותרו תחנות לצריכה עצמית. זאת ללא בניה או שימושים נלווים.

אזור מגבלות ב' – אזור בעל אופי מסחרי וכן מרכז עסקים ראשי (מע"ר). באזור זה יותרו תחנות זעירות, תחנות מדרגה א' ותחנות לצריכה עצמית בלבד. תחנות מדרגה א' ישולבו במבנה בעל שימושים נוספים.

אזור מגבלות ג' – אזור תעשייה (כולל תעשייה זעירה ומלאכה), תעסוקה, אחסנה, אזור מעורב או חניון שאינו סמוך למגורים, מלונאות או מבני ציבור. באזור זה יותרו תחנה זעירה, תחנה לצריכה עצמית, דרגה א' ודרגה ב' בלבד. ברחוב שגובה הבנייה האופייני בו 3 קומות ומעלה ישולבו תחנות מדרגה א' וב' במבנה בעל שימושים נוספים.

4. הקלות במרחקים - לא יינתנו הקלות (עד 10%) במרחקי המינימום משימושי/יעודי קרקע רגישים (על אף המותר על פי תמ"א/18 שינוי 4).

5. מרחקים מינימאליים מערכי טבע ונוף - לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק מינימאלי של 100 מ' מגדות נחל הירקון, נחל האיילון (באזור פארק דרום בלבד) ומחוף הים.

6. מרחקים מינימאליים מאתרי תרבות ומורשת עירוניים או לאומיים - לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק מינימאלי של 40 מ' מאתר בעל ערך תרבות או מורשת עירוני או לאומי כגון מבנים שהוכרזו לשימור, אתרים היסטוריים ועוד, לשיקול דעת הועדה המקומית.

7. הולכי רגל - לא תותר הקמת תחנה תדלוק חדשה ברחובות מוטי הולכי רגל, שדרות עירוניות, צירים ירוקים וכדומה וברחובות הכוללים מערכת הסעה המונית.

8. הנחיות אדריכליות – תחנות תדלוק יוקמו בהתאם להנחיות לגבי שמירה על רציפות מדרכות, דופן הבינוי, סוגי רחובות, חזות, שילוט, תאורה, נוף ועוד כמפורט במדיניות. תחנה חדשה אשר יש חובה לשלבה במבנה תיבנה תוך שמירה על חזית עירונית המותאמת לאופי האזור הכוללת פיתוח נופי איכותי בחזיתה (גינון או אחר). לשיקול דעת הועדה המקומית.

9. בניה ירוקה - תחנת תדלוק תתוכנן ותיבנה בבניה ידידותית לאדם ולסביבה (בניה ירוקה), תוך שימור וחיסכון מרבי במשאבים טבעיים כגון מים וקרקע, ניצול מקסימאלי של אנרגיה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, ומזעור מפגעים כגון רעש ופסולת. זאת בהתאם לתקן לבניה ירוקה (ת"י 5281) ולקווים המנחים לבניה ירוקה של המשרד להגנת הסביבה, והמשרד לתשתיות לאומיות.

01. תרומה לעיר - כל תחנת תדלוק (מלבד זעירה), תחויב בהתקנת שירותים ציבוריים (סניטאריים), מתקן שתייה, ושירותים לרוכבי אופניים (עמדת מילוי אוויר, מתקן לחניית אופניים).

11. סטנדרטים סביבתיים ובטיחותיים – תחנות התדלוק יעמדו בדרישות המחמירות ביותר בהתאם לדרישות הרשויות, לרבות התקנת מערכות למישוב אדים (Stage 2), סקרי קרקע, התחייבויות לשיקום במקרה של סגירה ועוד. לא יותרו שימושים מטרידים כגון פחחות רכב וצביעה בתחנות. מתקנים לשטיפת מכוניות, היכן שיותרו, יוקמו רק בתנאים מחמירים.

21. סטנדרטים תחבורתיים – תחנות ימוקמו ברחובות עורקיים משניים ומאספים ראשיים בלבד (בהתאם למפת "היררכית הדרכים בתל אביב" המצורפת כנספח). התחנות יעמדו בסטנדרטים מחמירים הכוללים מרחקים מוגדלים מצמתים, עמדת המתנה של 25 מ' לפחות, מקומות עמידה וסיבוב למיכליות מילוי דלק, חניה ועוד. ככל הניתן, תאושר רק כניסה ויציאה בודדת למגרש, בתנאי שזו לא תפגע בתנועה באזור.

31. גפ"מ – תנאי בטיחות וסביבה כקבוע בחוק וכן כל יתר הכללים לגבי תחנות תדלוק רגילות בעיר.

41. מעקב, בקרה ואכיפה – ימונה רפרנט לנושא זה בעירייה וברשות/המשרד להגנת הסביבה לצורך מעקב ובקרה על יישום התכנית והגברת האכיפה על תחנות קיימות וחדשות. במידת הצורך יעודכן מסמך המדיניות.

51. קביעת נוסח קבוע להוראות תכניות בניין עיר חדשות.

המדיניות מהווה כלי עזר לעירייה לבחינת התאמתן של יוזמות חדשות להקמת תחנות תדלוק למדיניות העירונית תוך התייחסות לכל ההבטים שנמנו לעיל.

חו"ד מה"ע: ממליץ לוועדה המקומית לאשר את המדיניות ובהתאם את ההוראות וההנחיות שקובעת המדיניות לעניין בקשות לתחנות תדלוק בתל-אביב יפו כך שכל בקשה לרישוי, רישוי עסקים ו/ או תבי"ע לתחנת דלק תבחן ע"פ המדיניות.

בישיבתה מספר 0015-09ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עמוס ברנדס הציג את המדיניות לתחנות דלק בפני הועדה. עו"ד שרי אורן מבקשת לא לקבוע במדיניות איסור הקלות של 10% אלא לקבוע כי כל מקרה יבחן לגופו כאשר יוגש היתר בניה. דורון ספיר מציע לאשר את המדיניות, ובמידה ותהיינה לחברי הועדה הערות לגבי המדיניות הנ"ל הנושא יוחזר לדיון בוועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות כפי שהוצגה ולתקן את סעיף 4 לעיל (לנושא 10% הקלות) שכל מקרה יבחן לגופו כאשר תוגש בקשה היתר בניה.

במידה והיו לחברי הועדה הערות לגבי המדיניות שאושרה הנושא יוחזר לדיון נוסף בוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי ונתן וולוד.

על כל חלקה קיים בניין מגורים בקיר משותף שהוקם בשנת 1935. המבנה בן 2 קומות עם גג רעפים, בכל בניין 4 יח"ד קטנות, סה"כ 8 יח"ד.

מדיניות קיימת: תכנית הרובעים שנמצאת בהכנה עתידה להסדיר את תוספות הבניה לכלל המבנים ברובע 4. התכנית תוגש לוועדה המחוזית בשנה הקרובה. אי לכך לא מומלץ לקדם תכניות נקודתיות לתוספות בניה למגורים באזור זה. ככלל מדיניות הועדה המקומית הינה כי לא מקדמים תכניות לתוספת זכויות למגרשים הקטנים מדונם אלא אם יש לכך הצדקה ציבורית/או תכנונית הכוללת ניווד משימור, הפיכת מגרשים ליעוד ציבורי, פתרון לאוכלוסיות מיוחדות וכד'.

מצב תכנוני קיים: ייעוד הקרקע הינו אזור מגורים ג', על החלקה חלה תכנית 117 הקובעת 2 קומות, 30% בקומה. תכנית רובע 4 שנמצאת בהכנה קובעת:

1. במגרשים הכלולים בתחום תכנית 117 ולהם חזית קדמית לרחוב בני דן - תותר בניית מבנים בני 6 קומות וקומת גג חלקית בהיקף 65% משטח הגג ונסיגות של 2 מ' לפחות בחזית. היקף הזכויות המירבי הינו 250%. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 120 מ"ר. קווי הבניין יהיו 3.6 צידי, 6.2 אחורי, ועפ"י תכנית ראשית בקו הבניין הקדמי.
2. קומת הגג תהיה 65% משטח הגג עם נסיגה של 2 מ' לפחות מאחת מחזיתות הבניין או עליית גג (אם קיימת בבניין הצמוד).
3. החניה בבניה חדשה במגרשים ששטחם גדול מ-350 מ"ר תהיה תת קרקעית.

מצב תכנוני מוצע: הקמת 2 בניינים בקיר משותף הכוללים 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בכל בניין דירה בקומה. סה"כ 6 יח"ד בכל בניין, סה"כ בשני הבניינים 12 יח"ד.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
250% + שטחי שרות	60% בשתי קומות	%	סה"כ זכויות בניה- עיקרי
1,446 מ"ר שטח עיקרי	714 מ"ר כולל הקלה, ניצול חלל גג רעפים וסגירת מרפסות.	מ"ר	
	30%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
6 קומות מעל קומת קרקע	2 קומות + גג רעפים	קומות	גובה
35%	30%		תכסית
12 מקומות חניה בחניון תת קרקעי	-----		מקומות חניה

זמן ביצוע:

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

חו"ד הצוות:

מומלץ לא לאשר את התכנית המוצעת מהנימוקים המפורטים כאמור לעיל.

בישיבתה מספר 0015-09' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' לאה שפרבר הציגה את התכנית בפני הועדה.
אורלי אראל הציגה את סטטוס קידום תוכניות הרובעים אשר אמורות להסדיר תוספות בנייה ובנייה חדשה ברובעים 3 ו-4.
התכנית המוצעת כלולה ברובע 4 ותואמת ברובה את המוצע בתכנית הרובע.
התכנית המוצעת כוללת 12 יח"ד והיא מתייחסת למגרש ששיטחו כ 720 מ"ר. תכנית רובע 4 כוללת את כל הרובע שבו כ – 21,000 יח"ד.
צוותי התכנון עובדים בלחץ מאוד גדול וקיים עומס רב על מערכת התכנון. במידה והצוות ישקיע בקידום תכנית כמו זו המונחת בפני הועדה הנושא יבוא על חשבון קידום התכניות הגדולות המתייחסות לרובעים השלמים.
מנימוק זה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר כי לא מקדמים תכניות נקודתיות למגרשים קטנים אלא אם כן יש בהם חשיבות ציבורית כולל שימור, קידום מלונאות, הפרשה לצרכי ציבור וכד'.
דברים אלו הוסברו לפני זמן רב ליזמים והוצע להם לחכות עד לאישור תכנית הרובע כולו.
בניגוד לעמדה שהוצגה ליזמים כאמור, עקפו היזמים את הועדה המקומית ופנו ישירות לועדה המחוזית. חברי הועדה סבורים שבנסיבות אלו לא היה ראוי לפנות לועדה המחוזית ואין מקום לאשר תכנית נקודתית מסוג זה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לא לאשר את התכנית המוצעת מהנימוקים המפורטים לעיל.
הועדה רואה עדיפות לתכנון רחב על פני תכניות נקודתיות קטנות.
הועדה מנחה את הצוות המקצועי להעביר את תכניות רובע 3 ו-4 לועדה המחוזית מיידית, במידה ויהיה צורך בתיקונים לתכניות הנ"ל לאחר העברה למחוז הצוות יעדכן את הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר, נתן וולוך ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/3627 - מתחם אסותא	22/07/2009
דיון בדיווח החלטת הוועדה המחוזית	7 - 0015-009

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התבע: תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

מיקום: מתחם אסותא רחוב ז'בוטינסקי.

גבולות: מצפון: רחוב זבוטינסקי

ממערב: רחוב קורדובה וחלקות 6214 בגוש 87, 82, 72

מדרום: רחוב וורמיזה וחלקה 6214 בגוש 562

ממזרח: מבני מגורים בחלקות 6214 בגוש 421, 441, 440, 509, 435, 434, 128

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי 62, 64, 66 רחוב וורמוזה 13

גוש/חלקה: גוש 6214, חלקה 666.

שטח קרקע: 8.052 דונם.

מתכנן: אורי שטרית אדריכלים בע"מ.

יזם: חברת מירג' פיתוח ישראל בע"מ

חברת דג- הכסף פיתוח והשקעות בע"מ

בעלי הקרקע: חברת מירג' פיתוח ישראל בע"מ

חברת דג- הכסף פיתוח והשקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:

המתחם משמש כבית חולים "אסותא" לרפואה פרטית הכולל 4 מבנים מקוריים עם תוספת חיבורים וקישורים רבים שנוספו במשך השנים ומגרש חניה עילי צמוד.

1. הבנין הראשי המאורך ניצב בכוון כללי צפון – דרום פרוש לאורך כל המגרש ובגובה של 3 קומות.
2. מבנה ביה"ס לאחיות לשעבר הפונה לרחוב ז'בוטינסקי ובגובה של 4 קומות.
3. בנין המנהלה בפינה הדרום מערבית ובגובה של 3 קומות.
4. בנין הבידוד בפינה הדרום מזרחית ובגובה של 2 קומות.
5. סה"כ שטח בניה קיים - 9,180 מ"ר המהווים - 114% של שטח עיקרי.

מדיניות קיימת:

חיזוק מערך המגורים באזור באמצעות ציפוף המגורים ותוספת זכויות בניה בשיעור של 300% בניה בפרויקטים למגורים במגרשים הגדולים מ- 3 דונם. המבנים במתחם מוגדרים כמבנים לשימור במסגרת תוכנית 2650 ב' 1 שקיבלה אישור למתן תוקף בהחלטת הועדה המחוזית אך טרם פורסמה למתן תוקף.

מצב תכנוני קיים:

בהתאם לתכניות החלות על המגרש תכניות מס' 58, 61, מ', ג', ס', ע'1, יעוד הקרקע על פי התכניות התקפות הינו "אזור מגורים א'". בהתאם לתכנית מ' עבור בניה חדשה היקף זכויות הבניה הינו: 168% עבור שטחים עיקריים, מקדם הצפיפות הינו 50 למגרש ולפיכך מס' יח"ד המותרות למגרש הינו כ- 160 יח"ד, בבניה בת 5 קומות מעל קומת עמודים.

במקביל לאמור לעיל על המתחם חלה תכנית השימור מס' 2650ב' 1 שאושרה בוועדה המחוזית למתן תוקף בכפוף לשינויים. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף. במסגרת תכנית זו מיועדים כל המבנים במתחם לשימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית המוצעת הינה חיזוק מערך המגורים בסביבה, שיפור איכות המגורים וגוון היצע הדירות והמשתמשים, שימור ושיחזור של המבנים הראויים וכל זאת על ידי:

1. שינוי יעוד המגרש מ"אזור מגורים א'" ל"אזור מגורים מיוחד" עם שפ"פ ולמגרש ביעוד "שטח לבנייני ציבור".
2. קביעת זכויות בניה של עד 300% שטחים עיקריים מעל פני הקרקע משטח מגרש נטו (שטח המגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור - 7.052 דונם) המהווים 21,156 מ"ר, בתוספת 2,600 מ"ר המהווים השטח הבנוי של המבנים לשימור. בנוסף יוקצו עד 2,220 מ"ר שטחי בניה נוספים מעבר לזכויות הבניה המותרות, עבור מרפסות מקורות ופתוחות. כמו כן יותרו עד 6 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש, כל זאת בהתאם להוראות תוכנית ע'1 - מרתפים. במסגרת שטחי המרתפים יותרו שטחים נלווים, שטחי שרות כלליים לרווחת הדיירים בנוסף לשטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע.
3. הקמת מגדל מגורים בגובה של עד 35 קומות מעל קומת כניסה ובגובה שלא יעלה על 130 מטר מעל פני הים.
4. סה"כ מס' יחידות הדיור בפרוייקט יכלול עד 220 יח"ד, מתוכן כ- 180 יח"ד במגדל.
5. שימור המבנים הסמוכים לרחוב ז'בוטינסקי והסבתם למגורים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי ו/או מסחרי.
6. שימור ו/או שיחזור המבנה המרכזי המאורך הממוקם במרכז ולאורך המגרש, לשימוש למגורים בתוספת קומה מעליו - סה"כ 3 קומות.
7. שימור ו/או שיחזור של מבנה המעבר המקורה בפינה הדרום מערבית של המגרש.

8. קביעת זכויות למרתפים לחניון תת קרקעי לשימושים נוספים המותרים עפ"י תכנית ע.1.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור על פי המסומן בתשריט.
10. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור, יוקצו עד 150% בניה בבינוי של עד 3 קומות.

קווי בנין:

- לצפון - לכוון רחוב ז'בוטינסקי - 4 מ'.
- לדרום - 6 מ' ובאזור המבנה לשימור - 3 מ'.
- למזרח - 6 מ' ובאזור המגדל - 8 מ'.
- למערב - 6 מ' ובאזור המבנה לשימור - 3 מ'.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	114% (משטח של 8,052 מ"ר) 9,180 מ"ר בנוי בפועל.	300% משטח של 7,052 מ"ר המהווים 21,156 מ"ר עיקרי מעל פני הקרקע. בנוסף 2,600 מ"ר עבור מבנים לשימור ו- 2,220 מ"ר מוקצים עבור מרפסות מקורות פתוחות. שטח במרתפים עפ"י תוכנית ע'1. במגרש "מבני ציבור" – עד 150%
גובה	תוספת של קומה אחת מעל שתי הקומות המקוריות במבנה המאורך ותוספות בניה רבות וחיבורים בין המבנים.	שימור ושיחזור מבנים בהתאם לפרוט בתיק תיעוד. תותר הקמת קומה נוספת מעל למבנה העיקרי המאורך, לגובה של עד 3 קומות. סה"כ גובה בניה מרקמית במגרש לא יעלה על 24 מ' מעל פני הים. גובהו האבסולוטי של המגדל לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים ובגובה של עד 35 קומות מעל קומת כניסה. יותרו עד 6 קומות מרתף. במגרש הציבורי – עד 3 קומות מעל פני הקרקע, וקומות מרתף בהתאם לתכנית ע'1.
תכסית	25% (משטח מגרש 8,052)	34.5% (משטח מגרש 8,052)

קווי בנין	4 מ' מרחוב ז'בוטינסקי ו- 3 מ' היקפי	ראה פירוט לעיל (מרבית קוי הבנין בהיקף המגרש נעים בין 6-8 מ').
מקומות חניה	----	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה (כ- 340).

זמן ביצוע: התוכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חוות דעת הצוות ומהנדס העיר:

- מוצע לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה בכפוף לתנאים הבאים:
1. במסגרת הפרויקט יוקצו כ- 100 מקומות חניה לציבור, מעבר לתקן החניה הנדרש לפרוייקט.
 2. השטח הציבורי יופרש לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית תל אביב – יפו ללא תמורה.
 3. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף בין רח' ז'בוטינסקי, קורדובה וורמיזה.
 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה, הגשת תיק תיעוד למתחם ואישורו ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
 5. במסגרת משימות השימור והשיחזור, ובהתאם לתיק התיעוד שיאושר כאמור בסעיף 4 לעיל, תשוחזר חנות הפרחים ההיסטורית שהיתה קיימת בפינת רח' קורדובה.
 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית לנושא גובה מגדל המגורים.
 7. תנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי לוועדה המקומית כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן חתימה על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח.

פרטי תהליך האישור:

ישיבת וועדת משנה מיום 15.6.05 דנה והחליטה:

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (4 בעד) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הפרויקט יוקצו כ- 100 מקומות חניה לציבור, מעבר לתקן החניה הנדרש לפרוייקט.
2. השטח הציבורי יופרש לצרכי ציבור וירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה.
3. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף בין רחוב ז'בוטינסקי קורדובה וורמיזה.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה, הגשת תיק תיעוד למתחם ואישורו ע"י מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.
5. במסגרת משימות השימור והשיחזור, ובהתאם לתיק התיעוד שיאושר כאמור בסעיף 4 לעיל, תשוחזר חנות הפרחים ההיסטורית שהיתה קיימת בפינת רחוב קורדובה.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית לנושא גובה מגדל המגורים.
7. תנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי לוועדה המקומית כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן חתימה על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח.
8. תאום התכנית עם כיבוי אש.
9. תיבחן אפשרות לקיומה של כניסה וציאה אחת לפרוייקט מכיוון רח' ז'בוטינסקי. במידה ותישאר כניסה מרח' וורמיזה – תוסדר יציאה לכיוון רחוב יהושע בן נון – בתאום עם אגף התנועה.
10. בנוסף לסעיף 5 במצב התכנוני המוצע, השימושים המועדפים במבנים לשימור לאורך רחוב ז'בוטינסקי יהיו למגורים.

11. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לנושאים הסביבתיים ובמיוחד לנושא בדיקות הקרקע והטיפול בה במידת הצורך.
21. במהלך קידום התכנית יוצגו התוכניות בפני נציגי התושבים באזור.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 736 מיום 26/11/2007 דנה בתכנית והחליטה :

1. זכויות הבניה למגורים יהיו 300% משטח המגרש נטו ובנוסף שטחי המבנים המיועדים לשימור.
2. שטח המגרש למבני ציבור לא יפחת מ-1000 מ"ר והיקף הזכויות בו יהיה 100%. המבנה הקיים במגרש זה יהיה להריסה למעט מבנה הפרגולה הקיים אשר ישולב באופן אינטגרלי המבנה הציבור שיוקם.
3. המגרש הממוקם בקצה רחוב קורדובה יהיה ביעוד שצ"פ בשטח שלא יפחת מ-750 מ"ר וישומרו בו עצים קיימים. לא יותרו מרתפים בשטח זה, יותר שיחזור חנות הפרחים בהתאם לתיק תעוד ויותר בו שימושים מסחריים.
4. תותר בניית מרתפי חניה במגרש הכלול בקצה רחוב קורדובה.
5. הגובה המירבי של מגדל המגורים יהיה עד 160 מ' מעל פני הים ויכלול 38 קומות מעל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג.
6. החניון הציבורי יכלול לפחות 100 מקומות חניה וינהל ע"י עת"א, וזאת בנוסף על החניות הנדרשות בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתכנית.
7. רישום זיקות הנאה כמפורט בתשריט ייעודי הקרקע.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5815 בעמוד 3321 בתאריך 05/06/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

24/04/2008	מעריב
24/04/2008	הצופה
25/04/2008	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

יהושע בן-נון 27 ת"א	אבי פז
יהושע בן-נון 18 ת"א	אביבה סתיו
שדרות בן גוריון 65 תל אביב 64589	אורית הירש
קורדובה 5 ת"א	אורנה כהן
ז'בוטינסקי 65 ת"א	אלון פורמן
רחוב אמסטרדם 20 תל אביב 62641	אליענה אדיב
יהושע בן-נון 23/4 ת"א	אנה סנדבוק
יהושע בן-נון 23 ת"א	ארי גנר
יהושע בן-נון 27 ת"א	ברכה ראם
הלסינקי 18 ת"א	גדי טל עו"ד
רחוב סוקולוב 54 תל אביב 62284	גדעון פיק
רחוב אמסטרדם 27 תל אביב 62641	דוד עמר
ורמיזה 12 ת"א	טלי ירקוני
רחוב שמואל הנגיד 8 תל אביב 64247	יגאל כהן שור
רחוב הפרדס 11 תל אביב 64245	יונש ירון משה
רחוב יהושע בן נון 30 תל אביב 62745	כלנית פוקר
יהושע בן-נון 27 ת"א	מיכאלה גפשטיין
ורמיזה 6/2 ת"א	מיקל ממרן

סוקולוב 37 ת"א
יהושע בן-נון 27 ת"א
ארלוזורוב 53 ת"א
רחוב ארלוזורוב 24 תל אביב 62489

מרים קיעביץ
משה כהן
מתתיה שחטמן
נח הומינר

רחוב קלונימוס 16 תל אביב 62644
יהושע בן-נון 19 ת"א
שדרות עמנואל הרומי 18 ת א 62645
תוספתא 12 ת"א
רחוב ארלוזורוב 70 תל אביב 62646
החב' להגנת הטבע נחלת בנימין 85 ת"א
רחוב ארלוזורוב 53 תל אביב 62646
וורמיזה 12 ת"א
ורמיזה 9 ת"א
יהושע בן-נון 27 ת"א
רחוב קלונימוס 15 תל אביב 62644
רחוב וורמיזה 12 תל אביב 62642
יהושע בן-נון 23 ת"א
רחוב הזוהר 15 תל אביב 62507
רחוב ירמיהו 8 תל אביב 63507

ניימן הרברט
נציגות הבית
עדי ארטום
עדי ויסמן עו"ד
עוזי לב
עומר כהן
ענבל זבס
פנירי אברהם
ציפי ורענן קסל
רחל בן-צבי
רחלי אמיר
רמי גרברג
שירלי הדדי
שירלי רז
שמשון זועבי

ריכוז טיעוני המתנגדים

נושא/מתנגדים	הטיעון
1. <u>פגיעה במרקם ובאופי השכונה</u> מרים קיאביץ רח' סוקולוב 37 רמיגרבר, וורמיזה 12	1.1 התכנית מהווה פגיעה במרקם הבנוי הקיים, המאופיין בבניה שאינה עולה על 4-5 קומות, ללא מגדלים, חניונים ומרכזים מסחריים. 2.1 התכנית תפגע בצביון הייחודי של רחוב יהושע בן נון על מנת לאפשר את מעבר התנועה הצפוי למתחם.
2. <u>בעיות תנועה</u> מיקל ממרון, רח' וורמיזה 6	1.2 התכנית תיצור עומסי תנועה כבדים על הקיים הן במעבר תנועה למערב ולדרום והן לעומסים הקיימים ברחובות הסובבים לרחוב יהושע בן נון. 2.2 חו"ד בנושא תנועה אינה מביאה בחשבון את התכניות המאושרות (סומייל וכיכר המדינה). חסרים פתרונות תחבורתיים מחייבים בנספח התנועה. אין תכנון לתחבורה ברחובות הסובבים את התכנית.
3. <u>בעיות חניה</u>	1.3 התכנית תגביר את מצוקת החניה הקיימת באזור: תקן של 1.5 מקומות חניה ליח"ד אינו מתאים, 30 מקומות חניה לאורחים אינם מספקים, 2.3 פתרון חניון ציבורי של 100 מקומות ובתשלום אינו מספק יש לספק פתרון חניה לתושבי הסביבה. 3.3 טבלת מאזן החניה אינה מביאה בחשבון את ביקושי החניה ליעודי הקרקע השונים (מסחר ומבני ציבור) וכן את הרק"ל המתוכננת. 4.3 התכנית אינה כוללת פתרון לחניה זמנית לגן הילדים בבוקר ואחה"צ.
4. <u>יצירת עומס על תשתיות קיימות</u>	4.1 נדרשת הרחבת התשתיות העירוניות כגון חשמל, ביוב, כבישים. הרחבת תשתיות אלה הינה מוגבלת ותגרום לפגיעה בתושבים בזמן ביצוע העבודות.

		אביבה כהן סתו יהושוע בו נון 18	
5.	בינוי, צפיפות	1.5 התכנית מגדילה את הצפיפות ל-37 יח"ד לדי' נטו אשר אינה סבירה באזור זה. 2.5 קווי הבניין כלפי מזרח וכלפי רחוב וורמיזה אינם מספקים. 3.5 שימור הבניינים הפנימיים מייצר 2 מתחמים נפרדים המחזקים את בידולו של המגדל.	
6.	מטרדים סביבתיים רמי גרבר וורמיזה 12 עו"ד עדי וייסמן ז'בוטינסקי 58	1.6 התכנית אינה כוללת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס. 2.6 התכנית אינה כוללת הוראות בנושא תשתיות, תברואה וכד'. 3.6 עליית מס' כלי הרכב והפעלת החניון התת"ק יגרמו להגברת זיהום האויר. 4.6 התכנית תגרום למטרדי רעש וחום ממערכות האיורור ומיזוג האויר. 5.6 התכנית תגרום למטרדי רעש בשל שימושי המסחר ברח' ז'בוטינסקי . 6.6 התכנית תגרום למטרדי רעש וזיהום אויר כתוצאה מהירידה לחניון הת"ק ברח' ז'בוטינסקי וברח' וורמיזה , ויש לקבוע קירוי מגוון מעל הכניסה לחניון.	
7.	מטרדים סביבתיים במהלך תקופת הבניה	1.7 תכנית תגרום לרעש, זיהום אויר ולכלוך כתוצאה מתנועת משאיות וכו' בעת תקופת הבניה, דרישה להובלת משאיות מרח' ז'בוטינסקי, הגבלת שעות עבודה והפעלת מנגנון פיקוח. 2.7 חפירת החניון עלולה לערער את יציבות המבנים השכנים וסכנת בטיחות לתושבים ויש צורך בבדיקה הנדסית מוקדמת. 3.7 התכנית סותרת את אמנת ICLEI להפחתת זיהום אויר עליה חתומה עת"א. 4.7 אין מענה לפגיעה במקומות החניה במהלך תקופת הבניה.	
8.	חסימת אור הסתרה, השתקפות מטרדי רוח והצללה רמי גרבר וורמיזה 12 עו"ד עדי וייסמן רח' ז'בוטינסקי 58 ברכה ראם, רחל בן צבי, אבי פז, מיכאלה גפשטיין, משה כהן רח' יהושוע בן נון 27	1.8 מיקום המגדל כלפי רחוב וורמיזה יוצר חסימה ויזואלית למבנים ברחוב וכן פגיעה בפרטיות דיירי הבניינים, יש להרחיקו צפונה 2.8 התכנית גורמת להצללת המבנים השכנים לרבות המבנים הממוקמים מזרחית למגדל וכן למבנים מרוחקים יותר עד שד' נורדאו. 3.8 חשש להשתקפות וסינוור, יש להגביל את שטח קירות המסך המותר בחזיתות ולמנוע שימוש בזכוכית רפלקטיבית, וכן לחייב נטיעות עצים באדמה עמוקה בסמוך למגדל. 4.8 התכנית תגרום למטרדי רוח או מחסור באיורור כתוצאה משינויים במשטר הרוחות .	
9.	שילוב חלקה 72 עו"ד עדי וייסמן ז'בוטינסקי 58	מוצע לכלול את החלקה בתחום התכנית	
10.	ניכור חברתי אנה סנדבק יהושוע בן נון 23	המגדל פוגע ברקמת החיים השכונתית הרב גילאית בהיותו מנוכר בעל סטנדרטים של דירות נופש ופאר, תוך חיזוק מעמד בעלי הון והבלטת פערים.	
11.	תהליך התכנון והאישור ללא שיתוף התושבים	התכנון נחשף בשלביו הסטוטוריים ולא התקיים דיון עם תושבי השכונה, גרם לצמצום יכולת התושבים לייצג את צרכיהם מול היזם והעירייה.	

	<p>אזור הצפון הישן נמצא במחסור בשטחים פתוחים במצב הקיים והתכנית תגדיל מחסור זה. שטחי השפ"פ אינם מהווים פתרון מאחר שיהיו בשימוש דיירי המתחם בין היתר גם בגלל שימור בניין המינהלה המהווה הפרדה בין הש"פ לשפ"פ. תכנית אינה מקצה די שטחי ציבור.</p>	<p>מחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים בשכונה אנה סנדבנק יהושוע בן נון 23</p>	12.
	<p>התכנית מפרה את האיזון בין האינטרס הכלכלי של היזם לבין האינטרס הציבורי של התושבים המתגוררים בסמוך לתכנית, התכנית כוללת מטלות שימור שערכיו האדריכליים שנויים במחלוקת.</p>	<p>איזון בין האינטרס הכלכלי והציבורי</p>	13.
	<p>אישור התכנית ייגרום לירידת ערך נכס המתנגדים המתגוררים בסמיכות לתכנית</p>	<p>פגיעה בזכות הקניין עו"ד גדי טל</p>	14.
	<p>העדר מסמכי תסקיר השפעה על הסביבה, תסקיר אקוסטי, נספח תנועה ובינוי מחייבים, פוגעת הזכות הטעון של המתנגדים.</p>	<p>פגיעה בזכות הטעון עו"ד גדי טל בשם דיירים בסביבת התכנית</p>	15.
	<p>תכנון נקודתי שאינו מביא בחשבון את תכניות המגדלים הנוספים והבינוי האינטנסיבי המאושרות באזור</p>	<p>תכנון נקודתי</p>	16.
	<p>מרקם הצפון הישן ורחובותיו הינו חלק מהנכס התרבותי של העיר הלבנה וראוי לשימור לא פחות משימור מבנים בה. בכך מתעלמת התכנית מרוח הכרזת אונסק"ו. ניצול מדיניות העירייה המתמקדת בשימור מבנים בודדים שערכיהם שנויים במחלוקת לקבלת זכויות בניה.</p>	<p>פגיעה במרקם לשימור ובהכרזת אונסק"ו</p>	17.
	<p>18.1 התכנית סותרת את תכנית האב האסטרטגית חזון העיר בנושאים הבאים: 1.1.81 מתחם אסותא נקבע כ"אזור לפיתוח תוך שימור המרקם" ללא בניה חריגה- בניית המגדל מהווה בניה חריגה. 2.1.81 התכנית האסטרטגית קובעת שיפור החיים במרקם העירוני הוותיק ואילו התכנית תפגע באיכות החיים של התושבים. 3.1.81 התכנית האסטרטגית קובעת כי מצאי שטחי הציבור יבטיח אפשרות לספק שרותי ציבור בעתיד ואילו הנושא אינו מטופל בתכנית בצורה מספקת בנושא. 18.2 עד כה לא גובשו מסמכי מדיניות בניה לגובה ושימור מרקמים אשר הוגדרו ב"חזון העיר" כאמצעי מימוש מדיניות אין לאשר במרקם המיועד לשימור תכניות נקודתיות עד שיוכנו מסמכים אלה.</p>	<p>סתירה למדיניות עירונית-חזון העיר</p>	18.
	<p>18.2 תכנית השימור של ת"א-יפו התייחסות למתחם אסותא כללה אפשרות של "שינוי ופינוי חלק מינורי מהקומפלקס הקיים" אינה עולה בקנה אחד עם מגדל בן 38 קומות.</p>		
	<p>18.3 התכנית סותרת את תכנית רובע 3 (חלק מתכנית הרבעים)</p>		
	<p>19.1 תמ"מ 5- מתחם אסותא מסומן "תחום מרקם עירוני מוגן", באזור זה תופקד תכנית לאחר שהוכח להנחת דעת הוועדה המחוזית בנספח בינוי עירוני ונספח פיתוח ועיצוב נופי כי התכנית במשתלבת במרקם העירוני הקיים</p>	<p>סתירה למדיניות מחוזית</p>	19.

	<p>19.2 מדריך לבחינת תכניות לבניה לגובה</p> <p>19.2.1 שיקולי מיקום ברמת המאקרו</p> <p>19.2.2. שיקולי מיקום ותבנית המרחב העירוני</p> <p>19.2.3 הבניה לגובה ומרקם הסטורי</p> <p>19.2.4 הבניה לגובה למגורים ושרותי ציבור</p> <p>19.2.5 בדיקה אקלימית ראשונית</p>	
	<p>19.3 מדריך לתכנון שטחים פתוחים ציבוריים</p> <p>19.3.1 אין לאפשר בינוי בתת הקרקע מתחת לשטחים המיועדים לגנים.</p> <p>19.3.2 שפ"פ עם זיקת הנאה אינו מהווה תחליף לשצ"פ.</p>	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י גילה גינסברג)

עקרונות הבינוי בתכנית המופקדת כוללים שימור מרבית מבני בית החולים במתחם, ריכוז הבניה החדשה במגדל בגובה 38 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית וכן הקצאת שטחי ציבור.

בבחינה מחודשת של התכנית ובשקילת ערכי השימור של מבנה האישפוז בבית החולים (המבנה המאורך הממוקם בלב המתחם) מחד, מול שמירה על ערכיו האורבניים של האזור המאופיינים בבניה מרקמית מאידך, מומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולתקן את התכנית בהתאם להנחיות כדלקמן:

- שימור**: מוצע לצמצם את היקף השימור במתחם, ולבטל את שימורו של מבנה האישפוז הממוקם בלב המתחם. באופן זה, ניתן יהיה לשחרר את יתרת השטח לבניה מרקמית התואמת לתכניות התקפות והמתוכננות (תכנית רובע 3), ולצימצום נפח המגדל. המבנים לאורך רח' ז'בוטינסקי, בהיותם ממוקמים על ציר ראשי, ישומרו בהתאם לתכנית המופקדת. בניגוד למבנה האישפוז כאמור, למבנים אלה ניצפות גבוהה.
- בינוי**: בהתאם לכך התכנית תכלול בניה מרקמית בהתאם לגובה המותר בסביבה ומגדל ששטחו יצומצם וגובהו יופחת לגובה כולל שלא יעלה על 25 קומות. שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 700 מ"ר כולל שטחי שרות ומרפסות.
- זכויות בניה**: סה"כ השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 15,000 מ"ר, המהווים הפחתה מ-19,000 מ"ר בתכנית המופקדת, ובנוסף שטח מבני השימור ברחוב ז'בוטינסקי.
- שטחי ציבור**: הקצאת שטחים לשצ"פ ולשב"צ, פתיחות המתחם ויצירת רצף מעברים ציבוריים והקצאת מקומות חניה ציבוריים יהיו עפ"י עקרונות התכנית המופקדת.
- מומלץ כי התכנית תתוקן בהתאם לאמור לעיל ותובא לדיון בוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 106 ב'.

בישיבתה מספר 009-0002 ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יו"ר הועדה דורון ספיר הסביר מדוע החליט לא לשמוע את ההתנגדויות ולקיים דיון פנימי בנושא. פאר ויסנר ומיטל להבי מבקשים לשמוע את המתנגדים. מיטל מתנגדת לבטל את הבניין לשימור. פאר ויסנר הציע הצעת החלטה לשמוע את המתנגדים ורק לאחר מכן להחליט. לאחר הצבעה בנושא 4) בעד – פאר, רחל, כרמלה ומיטל, 5 נגד – דורון, וולוך, מזרחי ואסף) ההצעה לא התקבלה. מיטל הציע הצעת החלטה – להשאיר בניינים לשימור שקבועים בתכ' השימור וליצר בניה מירקמית שנשמכת על בניה לשימור גם אם זה לשימור מחמיר. לאחר הצבעה בנושא 4) בעד – מיטל, רחל, פאר וכרמלה) ההצעה לא התקבלה.

החלטת הוועדה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, וולוך, מזרחי, גפן ואסף) הוחלט: בבחינה מחודשת של התכנית ובשקילת ערכי השימור של מבנה האישפוז בבית החולים (המבנה המאורך הממוקם בלב המיתחם) מחד, מול שמירה על ערכיו האורבניים של האזור המאופיינים בבניה מרקמית מאידך, מומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולתקן את התכנית בהתאם להנחיות כדלקמן:

1. **שימור:** מוצע לצמצם את היקף השימור במתחם, ולבטל את שימורו של מבנה האישפוז הממוקם בלב המתחם מאחר ומבנה האישפוז הינו בעל ניצפות נמוכה ואינו לשימור מחמיר, באופן זה, ניתן יהיה לשחרר את יתרת השטח לבניה מרקמית התואמת לתכניות התקפות והמתוכננות (תכנית רובע 3), ולצמצום נפח המגדל. המבנים לאורך רח' ז'בוטינסקי, בהיותם ממוקמים על ציר ראשי, ישומרו בהתאם לתכנית המופקדת. בניגוד למבנה האישפוז כאמור, למבנים אלה ניצפות גבוהה.
2. **בינוי:** בהתאם לכך התכנית תכלול בניה מרקמית בהתאם לגובה המותר בסביבה ומגדל ששטחו יצומצם וגובהו יופחת לגובה כולל שלא יעלה על 20 קומות גובה קומה לא יעלה על 3.60 מ'. שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 700 מ"ר כולל שטחי שרות ומרפסות. הבנין ימוקם בפינה דרום מערבית של המתחם הסמוך לגינה הציבורית.
3. **זכויות בניה:** סה"כ השטחים - סה"כ שטח עיקרי + שירות 21,500 מ"ר, ובנוסף שטח מבני השימור ברחוב ז'בוטינסקי.
4. **שטחי ציבור:** הקצאת שטחים לשצ"פ ולשב"צ, פתיחות המתחם ויצירת רצף מעברים ציבוריים והקצאת מקומות חניה ציבוריים יהיו עפ"י עקרונות התכנית המופקדת.
5. מומלץ כי התכנית תתוקן בהתאם לאמור לעיל ותובא לדיון בוועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, רחל גלעד-וולנר, אסף זמיר, מיטל להבי, נתן וולוך, פאר ויסנר וכרמלה עוזרי.

22.7.09 – דיווח לוועדה המקומית בנושא החלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.**מהלך הדיון:**

דיווח לוועדה המקומית כי וועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 4.5.09 דנה בתכנית שבנדון והחליטה לתת לה תוקף בתנאים.

להלן תמצית החלטת הוועדה המקומית:

1. בינוי:

הוועדה המקומית קבעה בהחלטה בהסתמך על המלצות הצוות המקצועי ומהנדס העיר, כי ראוי לשלב במתחם בינוי מרקמי בהיקף מקסימלי, ואת יתרת הזכויות לרכז בבניין בן 20 קומות לכל היותר, הנמוך ב- 50% מהמגדל עפ"י התכנית המופקדת, ובתכנית שלא תעלה על 700 מ"ר. בהחלטתה זו, סברה הוועדה כי הפחתת גובה המגדל במחצית מגובהו וצמצום התכנית כאמור, מהוות הפחתה משמעותית אשר תמתן את עוצמת הבניה והשפעתה באזור, כפי שנטען בהתנגדויות רבות שהוגשו לתכנית.

2. שימור מבנים:

הוועדה המקומית קבעה כי על מנת לאפשר את הבינוי המרקמי כאמור לעיל, ניתן יהיה לצמצם את היקף פעולות השימור במתחם ולבטל את שימור המבנה במרכז המתחם אשר יצר אילוצי תכנון רבים.

עוד קבעה הוועדה בהחלטתה כי שימור אופי האזור ע"י בניה נמוכה התואמת את תכנית רובע 3 ואת תכנית המתאר הנמצאת בהכנה, חשוב ורב השפעה יותר משימור מבנה בודד במיקום מופנם במתחם, וזאת לעומת המבנים ברחוב ז'בוטינסקי אשר נותרו לשימור בהיותם ממוקמים על ציר ראשי ובעלי ניצפות גבוהה. יצויין כי עפ"י תכנית השימור, המבנים ברחוב ז'בוטינסקי הינם מבנים לשימור עם מגבלות מחמירות והמבנה במרכז המתחם הינו מבנה לשימור שאינו מחמיר.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 4.5.09 :

הוועדה המחוזית לא קיבלה את עמדת הוועדה המקומית בנושא השימור ובנושא אופי הבינוי המוצע, בקבעה כי זכויות הבניה ירוכזו במגדל המגורים (אשר גובהו הופחת ל- 28 קומות ובתכנית 850 מ"ר), ללא בניה מרקמית תוך שימור המבנה המרכזי במתחם עפ"י התכנית המופקדת.

בישיבתה מספר 0015-09ב' מיום 22/07/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן ביקשה לדעת מתי הגיעה ההחלטה של הוועדה המחוזית לוועדה המקומית, שכן על פניו נראה שהמועד להגשת הערר עבר.

הועדה מחליטה:

להגיש ערר למועצה הארצית על החלטה של הוועדה המחוזית מתאריך 4.5.2009 מהנימוקים הבאים :

בהחלטתה, כללה הוועדה המחוזית המלצות הנוגדות באופן מהותי את המלצות הוועדה המקומית.

לדעת הוועדה, החלטת הוועדה המחוזית מהווה נסיון לשפר את התכנית ללא נקיטת הצעד המשמעותי המתחייב מכך (הגמשת התכנון ע"י ביטול המבנה המרכזי לשימור), שכן הפחתת מס' הקומות אינה משמעותית דיה, והגדלת תכנית המגדל מ-750 מ"ר ל-850 מ"ר אף מגדילה את היקף השפעתו על הבניינים הגובלים.

הוועדה המקומית סבורה כי לאור כל האמור לעיל, קבלה הוועדה המחוזית החלטה שגויה אשר כרוכה בהחלטות אדריכליות אשר אינן משפרות את התכנון המוצע בתכנית, ולפיכך מחליטה לפנות למועצה הארצית על מנת הגיש ערר על החלטת הוועדה המחוזית.

שמוליק מזרחי התנגדת להגשת הערר למועצה הארצית.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי ופאר ויסנר