

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

**פרוטוקול מספר 11-0002
כ"א שבט התשע"א 26/01/2011 09:00 - 13:00**

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

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

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

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
שוטה חובל, אינג'
אילן רוזנבלום, עו"ד
אלי אגמון
פיליפ
יהודה הרגמן
ריטה דלל, אינג'
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
ע. מ"מ ראש העירייה
אגף הנכסים
כיבוי אש
אגף הנכסים
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: פאר ויסנר
ארנון גלעדי
אהרון מדואל

סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד נציג ארגון הקבלנים והבונים

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**

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

**פרוטוקול מספר 11-0002
כ"א שבט התשע"א 26/01/2011 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
מתחם ציקלג דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	1	.1

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
מתחם ציקלג - דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	26/01/2011 1 - 0002-11ב'

מסמכי רקע: תשריט איחוד וחלוקה
טבלאות איזון שהוכנו ע"י היזם (ע"י השמאי יוסף פישלר)

בעלי הקרקע / חלקות: עיריית תל אביב-יפו
חוכרים: תנובה שוק סיטונאי חברה לקרור ואספקה בע"מ.
הורקנוס מרכז מסחרי חדש בע"מ

תוכן הבקשה: איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מטרת הדיון: דיון בבקשת היזמים לאשר להפקדה תכנית הכוללת לוח הקצאה ואיזון בין בעלים ללא

הסכמת הבעלים .

מסלול התב"ע: ועדה מקומית

מיקום וכתובת: רח' סעדיה גאון 18-20, רח' ציקלג 19

גוש/חלקה: גוש 7104 חלקות 165-168,201,174,175,194

גוש 7103 חלקה 110.

שטח קרקע: כ-6.2 דונם.

מתכנן: אורי שלום, אדריכל

יזם: פריגל חברה לקרור בע"מ.

מהות הבקשה:

בהתאם להחלטת ועדת ערר התבקש היזם להביא לדיון בועדה את התכנית לאישור להפקדה.

פרטים:

המקרקעין נשוא התכנית הינה בבעלות העירייה, כאשר היזמים הינם בעלי זכות חכירה בקרקע עד ליום 1.9.2025.

היזמים הגישו התכנית למינהל ההנדסה בחודש דצמבר 2009. בשל היותה תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, קרי העירייה, התכנית הועברה לעירייה לקבלת הערותיה.

בחודש אוגוסט 2010 הגישו היזמים ערר לועדת הערר במחוזית בה התבקש כי ועדת הערר תבוא בנעליה של הועדה המקומית בכל הנוגע לקידום התכנית. הערר נמחק כאשר הוסכם כי הועדה המקומית תדון בתכנית בהקדם האפשרי .

על המקרקעין חלה תכנית מפורטת מס' 2689 – מתחם ציקלג, המשנה את יעוד המקרקעין וקובעת אותם כמגרשים 1א ו-1ב, שיעודם מע"ר, כאשר מותר לבנות במגרש 1א מסחר, משרדים או מגורים

ובמגרש 1ב מסחר, משרדים, ושימושים ציבוריים. תכנית 2689 קובעת כי ביחס לחלקות המצויות בתחום

מגרשים 1א, 1ב תוכן תכנית איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית שתעשה בהסכמת הבעלים ו/או ללא הסכמה על פי הוראות פרק ג', סימן ז', בחוק התכנון והבניה.
תכנית האיחוד והחלוקה הוכנה ביחס לחלקות שנקבעו בתכנית 2689.
תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) ולוח ההקצאות נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין ורפרצלציה, נמצא שהלוח שהוגש ע"י שמאי היזמים איננו תקין ובנוסף מקפח בצורה בולטת זכויות בעלים בתכנית, ההנמקות לדחיית הלוח פורטו לשמאי היזמים שסרב לבצע את כל התיקונים הנדרשים, הואיל וכך לא ניתן לאשר התכנית להפקדה.

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע חלקה 1 א'	מצב מוצע חלקה 1 ב'	שטח החלקה/מגרש	
1,304 מ"ר	1,250 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
6,150 מ"ר	6,150 מ"ר	כולל עד 800 מ"ר מסחר ו-1,660 מ"ר ציבורי	מ"ר
כולל עד 800 מ"ר מסחר	כולל עד 800 מ"ר מסחר		
28 (כולל 2 מסחר וביניים)	28 (כולל 2 מסחר וביניים)	גובה	קומות
גובה מירבי 125 מ'	גובה מירבי 125 מ'		מטרים
עד 94 יח"ד	ללא מגורים	מספר יח"ד מירבי	
במסגרת קוי הבנין	במסגרת קוי הבנין	תכסית	
		צפיפות	
בתת הקרקע ע"פ התקן	בתת הקרקע ע"פ התקן	מקומות חניה	

חוו"ד הצוות: ע"י אד' נילי פוך מצוות תכנון מרכז ודני ארצי מנהל תחום מקרקעין ורפרצלציה, ממליצים שלא לאשר את התכנית להפקדה אלא למנות שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית להכנת לוח איזון והקצאה כנדרש.

בישיבתה מספר 0002-11ב' מיום 26/01/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' נילי פוך הציגה.
דני ארצי – דיווח שהלוח הקצאות שהוגש לוועדה המקומית לא היה תקין ולא הוגש בהתאם לדרישות ותיקונים כפי שהתבקשו, לכן לא ניתן היה לאשר את התכנית להפקדה.
יוסי פישלר – התכנית היא אך ורק איחוד וחלוקה ללא שום אלמנטים.
עו"ד בסון נציג היזמים – יש במקום תכנית מאושרת שקבעה מגרשים כמגרשי מגורים.
התכנית הוגשה לוועדה המקומית לפני שנה ועד היום לא דנה בוועדה המקומית לכן פנינו לוועדת ערר.

אנחנו הגשנו תב"ע עם טבלת חלוקה אנחנו מבקשים לדון בתכנית יש לנו חכירה עד שנת 2025. יש תיק שמתנהל בבית משפט לגבי שנות החכירה, לטענתנו יש לנו יותר משנה 2025. בכל מקרה הטבלה הוכנה בהנחה שהחכירה מסתיימת בשנת 2025.
אנחנו מבקשים למנות שמאי בורר שיקבע את הזכויות המגיעות לכל אחד מהבעלים.
דני ארצי – הלוח לא הוגש באופן אובייקטיבי אנחנו מבקשים למנות שמאי נבחר מטעם הועדה המקומית שיוגש תוך חודש חודשיים.
אדר' עודד גבולי – אני לא מבין למה חוכר צריך להתעבר בתכנון למרות שהוא חוכר ל 17 שנה.
פישלר הציג את התכנית.
עו"ד בסון – כחוכר אנחנו יכולים להגיש גם תב"ע יש לנו זכויות. סעיף 126ב' מדבר שברפרצליה ניתן לשנות זכויות. היה הסכם עם העירייה כאשר הגשנו את התב"ע.
מיטל להבי ושמואל גפן – צריך שמאי אובייקטיבי.
דני ארצי – ברגע שמגישים לוח שומה שלא עשוי כראוי ומקפח אנחנו דורשים לדחות אותו ומבקשם למנות שמאי מטעמנו.
נתן וולוך – אני מציע למנות שמאי מוסכם גם על היזמים וגם על העירייה.

הועדה מחליטה:

למנות שמאי מוסכם על שני הצדדים.
יש לדווח לוועדה תוך חודשיים ימים כיצד התקדמו הצדדים.
משתתפים: שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שמואל גפן, נתן וולוך, אסף זמיר ושמוליק מזרחי.