

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

**פרוטוקול מספר 10-0012
י"ג סיון התש"ע 26/05/2010 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	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
פאר ויסנר	סגן ראש העירייה
מיטל להבי	סגן ראש העירייה
אסף זמיר	סגן ראש העירייה
ארנון גלעדי	חבר מועצה
שמואל גפן	חבר מועצה
הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה
כרמלה עוזרי	חברת מועצה
אהרון מדואל	חבר מועצה

נכחו ה"ה:

חזי ברקוביץ, אדר'	מהנדס העיר
שרי אורן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
עודד גבולי, אדר'	מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
שוטה חובל, אינג'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
ריטה דלל, אינג'	מנהלת מחלקת רישוי בניה
אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים
דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך
אילן רוזנבלום, עו"ד	ע. מ"מ ראש העירייה
נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
פיליפ	מנהל היחידה למניעת דלקות
אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים:

נתן וולך	חבר מועצה
שמואל מזרחי	חבר מועצה

משקיפים

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

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



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

**פרוטוקול מספר 10-0012
י"ג סיון התש"ע 26/05/2010 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 10-0010 מיום 21/04/2010		
בי"ס ישורון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
2650 ב-מרכז בעלי מלאכה 14 דיון בפיצויים	4	2.
הפקעה לפי תכנית 2540-מרכז הירידים דיון בהפקעה - דיון רגיל	6	3.
אמזלג 22 דיון בהתנגדויות	8	4.
מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3) דיון באישור מדיניות	18	5.

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת רמת ישראל
האספרגוס 33

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק מהגוש	357	



מתכנן: חנה לם מטעם אגף מבני ציבור.

בעלות: עת"א

מצב השטח בפועל:

במקום שוכן ב"ס ישרון לחינוך מיוחד. המבנה בן קומה אחת.

מצב תכנוני קיים:

התכליות המותרות לעניין הבקשה הוא שרותי חינוך: מבני חינוך: גני ילדים, מעונות ילדים, בתי ספר ומוסדות חינוך אחרים.

השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנה מעל פני הקרקע לא יעלה על 135% משטח המגרש. במידה ותאשר הועדה המקומית בניה לגובה של 4 קומות, השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על 180% משטח המגרש.

הועדה המקומית תהיה רשאית להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים בהיקף שלא יעלה על 40% משטח המרתף העליון אם שוכנעה שהדבר נדרש לפתרון מיטבי של המבנה.
גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניית 4 קומות בתנאי ששוכנעה כי הדבר נחוץ מבחינת הצרכים והצרכים הפרוגרמטיים של האזור, ושאינן בקביעה זו כדי לפגוע במאפייני הסביבה הקרובה.
במסגרת תכנית 2664 החלה במקום, נדרשת תכנית עיצוב ארכיטקטונית כתנאי להגשת היתר בניה, במקרה שבו יש יותר ממבנה אחד על המגרש.

מצב תכנוני מוצע:

1. הבקשה לבניית 3 כיתות עזר בבנייה קלה באיזור לבנייני ציבור בתחום תוכנית 2664.
2. הבנייה המוצעת בת קומה אחת וכוללת פיתוח סביבתי המאפשר גישה נאותה למתחם הכיתות החדש.
3. הבנייה ממוקמת בפינת המגרש ונועדה לפתרון בעיית מצוקת מקום בבית הספר.
4. מתווה הבנייה, חומרי הגמר ומיקום הבניה המבוקשת, עפ"י התשריט הגרפי המצורף למסמכי התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ לאשר 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 0012-10ב' מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן הציג את הבקשה לתכנית עיצוב.
כרמלה טוענת שלא היה פרסום בנושא והתושבים הגובלים לא יודעים מזה והם גם לא מעוניינים בזה.
חברי הועדה מבקשים להרוס ולבנות מחדש את הכיתות לגובה.
דרור לוטן – נפגשו עם נציגי הרובע וההורים. מכיוון שזה ב"ס לחינוך מיוחד משרד החינוך לא מאשר להרוס ולבנות אלא רק תוספת כיתות. התוספת לא מוסיפה תלמידים.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את תכנית העיצוב המבוקשת.
2. יש להנחות את משרד החינוך להכין תכנית תוך שנה כך שתנצל את מרחבי הבניה לגובה בצורה הטובה ביותר.
3. הועדה פונה להנהלת העירייה בבקשה למצוא מקורות כספיים כדי לממש את התכנית החדשה.

כרמלה עוזרי נמנעת מההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

הודעה בדבר הארכת מועד לדיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית תא/2650/ב תוכנית השימור, רחוב מרכז בעלי מלאכה 14 - נפחא 5, ת"א.

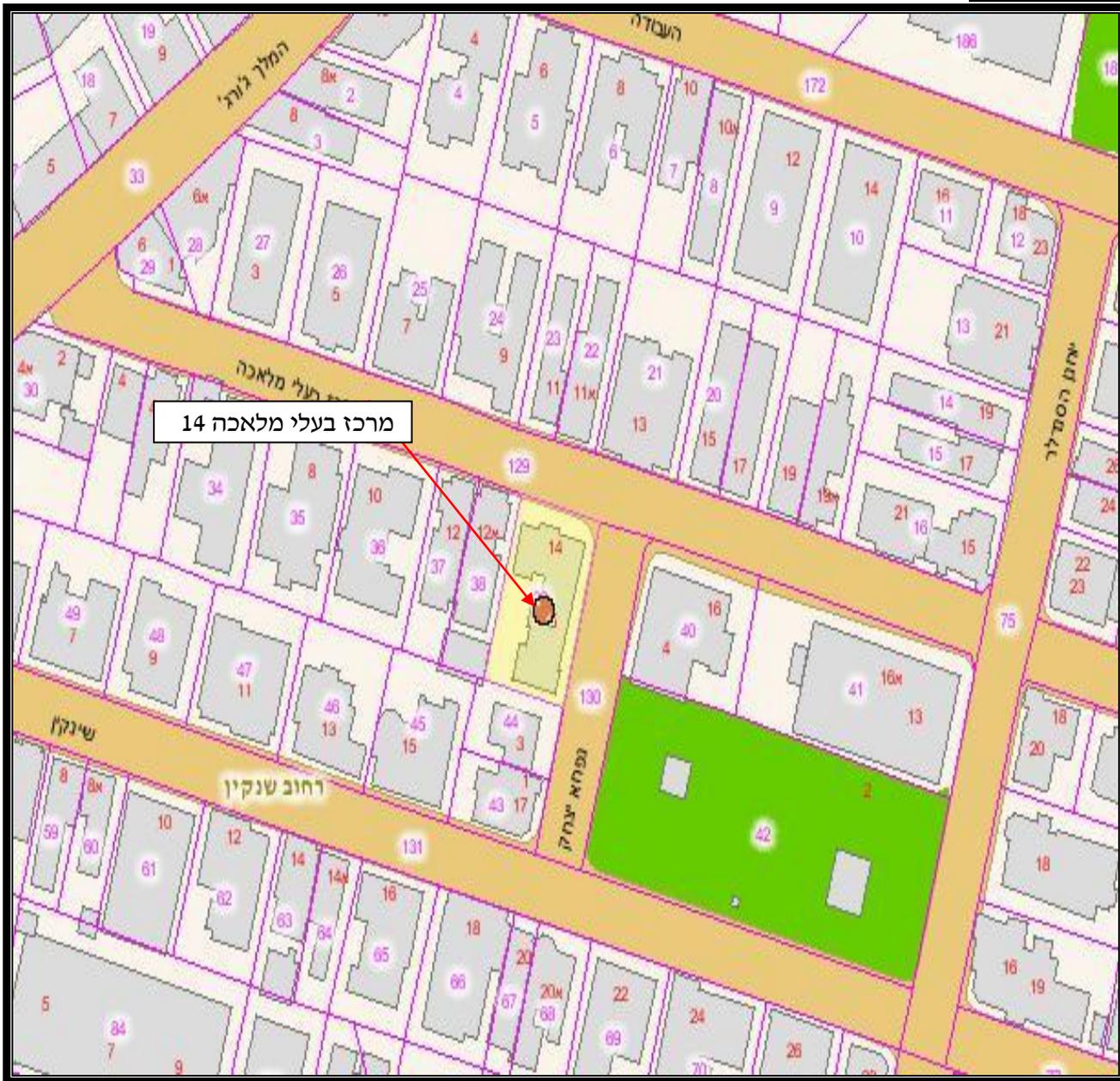
רקע:

בתאריך 4.3.2010 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שאושרה ביום 04.09.2008.

פרטי הנכס:

כתובת: רחוב מרכז בעלי מלאכה 14 - נפחא 5, גוש: 6933 חלקה: 39

תרשים סביבה:



פרטי התובעים: חברת new corton s.a

בא כוח התובעים: עו"ד עופר טויסטר מ רחוב פריש דניאל מס' 3, תל אביב - יפו מיקוד 64731.

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים עדי נאור, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 10,200,000 ש"ח לתאריך הקובע.

תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב

תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08. מטרת התכנית, בין היתר:

- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.
- חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

הודעה מטעם היועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – עו"ד רועי בר:

על רקע האמור לעיל, נבקש להודיע כדלקמן:

1. נוכח מורכבותו של הענין, ובהתחשב בכך שבמהלכם של מנין 90 הימים הקבועים בחוק לצורך הבאת התביעה לדיון בועדה המקומית, חלו ימי חופשה רבים, פנו יועציה המשפטיים של הועדה לב"כ התובעת, עו"ד עפר טויסטר, בבקשה כי ידון הנושא במליאה בתוך 120 ימים.
2. עו"ד טויסטר נתן הסכמתו האדיבה לדחיית הדיון בתביעה בפני הועדה המקומית.
3. על-כן תובא התביעה, כשהיא כוללת את חוות הדעת הרלוונטיות, לדיון בפני ועדה זו בישיבתה שתתקיים לא יאוחר מיום 07.07.2010.

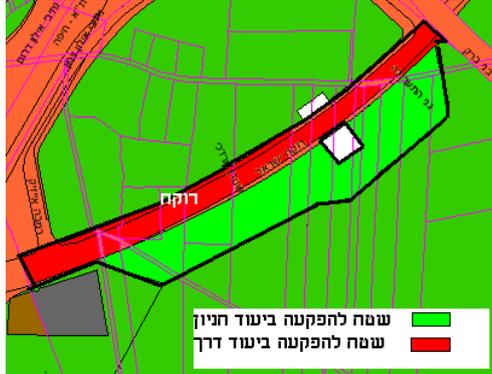
חו"ד מה"ע:

בישיבתה מספר 0012-10' מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את מנין הימים הקבועים בחוק לצורך הבאת התביעה לדיון בועדה המקומית ל – 120 יום. הנושא יובא בפני הועדה לא יאוחר מ – 7.7.2010.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



מיקום:

נתיבי איילון, שד' רוקח

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת אונת"א, פ.הירקון

גושים וחלקות בתכנית:

יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חניה ציבורית ודרך	7,911	23613.00	רשפ"ת	646	6636
חניה ציבורית ודרך	1,135	1859.00	מדינת ישראל	647	6636
חניה ציבורית	615	19799.00	רשפ"ת	28	6644
חניה ציבורית ודרך	2,818	6,925	רשפ"ת	7	6645
חניה ציבורית ודרך	6,985	8782.00	רשפ"ת	8	6645
חניה ציבורית ודרך	2,974	7531.00	מדינת ישראל	9	6645
חניה ציבורית ודרך	9,240	24466.00	מדינת ישראל	10	6645
חניה ציבורית ודרך	15,296	43801.00	מדינת ישראל	11	6645
חניה ציבורית ודרך	5,321	16932.00	רשפ"ת	13	6645
חניה ציבורית ודרך	5,970	20624.00	מדינת ישראל	14	6645
חניה ציבורית ודרך	3,573	18804.00	מדינת ישראל	15	6645
חניה ציבורית ודרך	2,250	8154.00	מדינת ישראל	16	6645
חניה ציבורית ודרך	4,483	17065.00	מדינת ישראל	17	6645
חניה ציבורית ודרך	4,995	24467.00	מדינת ישראל	18	6645
חניה ציבורית	4,644	32634.00	מדינת ישראל	19	6645
חניה ציבורית ודרך	3,242	32407.00	מדינת ישראל	30	6645
חניה ציבורית ודרך	1,838	12644.00	רשפ"ת	31	6645
חניה ציבורית ודרך	349	3326.00	מדינת ישראל	37	6645
דרך	5,788	75,939	רשפ"ת	41	6645
חניה ציבורית ודרך	986	6059.00	מדינת ישראל	43	6645

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לחניה ציבורית ודרך עפ"י:
תב"ע 2540 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5798 מיום 30/04/2008 כ"ה ניסן התשס"ח

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 מחלקות 646, 647 בגוש 6636, חלק מחלקה 28 בגוש 6644, חלק מחלקות 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 37, 43, 41 בגוש 6645 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.

בישיבתה מספר 0012-10ב' מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקות 646, 647 בגוש 6636, חלק מחלקה 28 בגוש 6644, חלק מחלקות 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 37, 43, 41 בגוש 6645 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, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות וועדה מקומית.

כתובת: רח' אמזלג 22, שכונת נוה צדק.



גוש חלקה:

שטח	חלקה	גוש
0.654 ד'	165	6929

שטח קרקע: 0.654 ד'.

מתכנן: קימל אשכולות אדריכלים (תכנון אדריכלי), אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים (תב"ע).

יזם: גיא צפריר.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל:

בחלקה 165 גוש 6929, ברח' אמזלג מס' 22, קיים בניין לשימור – "בית אמזלג" (על פי תכנית 2277). המבנה לשימור ממוקם בצפונה של החלקה וחזיתו הראשית מהווה דופן לרחוב אמזלג. האזור הדרומי (העורפלי) של החלקה פנוי באופן יחסי, למעט מבני סככות, ומשיק לתוואי המסילה. למבנה לשימור "הסתפחו" ברבות השנים תוספות שאינן מטיבות עם חזותו והוא מצוי במצב כללי ירוד. בחלקה הסמוכה, ברח' אמזלג מס' 20, כוללת חלק נוסף של בית אמזלג, שלגביו הוצא היתר בשנת 1990 לתוספת בניין בן 3 קומות ועליית גג.

רקע היסטורי:

חיים אמזלג (1824-1916) היה מתומכי המושבות הראשונות בארץ. נולד בירושלים והיה קונסול בריטניה ביפו ונשיא לשם כבוד של וועד חלוצי יסוד המעלה שמטרתו - יישוב ארץ ישראל. סייע לחברי הוועד לרכוש אדמות רבות. חיים אמזלג עצמו גר ביפו, ואחד מבני משפחתו בנה בית בנוה צדק. המבנה לשימור ברח' אמזלג 22 היה ככל הנראה ביתו של יוסף אמזלג, בנו של חיים.

מצב תכנוני קיים:

התכנית החלה על המגרש היא תכנית 2277 – "נווה צדק" (קיבלה תוקף בנובמבר 1991). על פי התב"ע הבניין הקיים במגרש מסומן לשימור. על פי הוראות התכנית לא תותר הריסת בניין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת בניה.

תכנית 2277 מסמנת את המגרש כאזור מגורים מיוחד ב', בתחום אזור השימור. על פי הוראות התכנית באזור מגורים מיוחד ב' (תוספת בניה) ניתן לבנות בניין בן 2 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בחלל הגג ומרתף (על פי תכנית ע, מכיוון שמדובר במגרש בו קיים מבנה לשימור).

גובה הבניה עד 6.0 מ' או 6.60 ס"מ, במידה והקומה הקיימת במגרש היא קומה גבוהה. מעל גובה זה תאושר בניה רק בתוך שיפועי הגג, עד גובה קו רכס מכסימלי של 10.0 מ' או 10.60 מ'.

קוי בניין המותרים על פי התב"ע: קו בניין קדמי 0 מ'

קו בניין אחורי 4.0 מ' (בהתאם לתמ"מ 5/1).

קו בניין צידי 0 בתנאים או 2.5 מ'.

צפיפות: על פי מפתח לחישוב מספר יחידות דיור ניתן לבנות במגרש סה"כ 8 יחידות דיור.

כמו כן, התכנית קובעת כי בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי ורציף, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. המגרש גובל (בציודו הדרומי) בתוואי הרכבת הקלה, על פי תמ"מ 5/1. קו הבניין כלפי המגרש, על פי תמ"מ

5/1 הוא 4 מ'. תוואי המסילה בחלק הנ"ל הוא תת קרקעי.

התכנית תואמה עם נת"ע והועברו דרישות לתכנית ולהיתר.

פורום תכנון המשנה למה"ע: בתאריך 23.7.2007 התכנית נדונה בפורום תכנון מצומצם, להלן החלטת הפורום:

1. אין מניעה לקדם את התכנית לדיון בועדה המקומית בתנאים הבאים:

- קו הבניין התב"עי לכיוון המסילה הוא 4.0 מ' (בהתאם לחוות דעת מדור מידע (שולמית דידי).

סוגיה זו משפיעה על דרך חישוב הזכויות למגרש. סוכם כי במידה והיזמים לא מסכימים לקביעה זו הם יפנו לשרי אורן (ליועצת המשפטית) לקבל התייחסותה.

- תיאום מול צוות השימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא לאפשר בניה במגרש על ידי שינוי הוראות הבינוי בתכנית בסמכות ועדה מקומית, ללא תוספת זכויות בניה מעבר להיקף המותר בתכנית 2277.

המבנה לשימור ממוקם בחזית המגרש הצופה אל רח' אמזלג, לכן הבינוי המוצע "מרכז" את מרבית שטחי הבנייה בחלקו העורפי של המגרש, המשיק לתוואי המסילה.

בקשה לאפשר בניה חלקית מעל המבנה לשימור ובצמוד אליו:

תכנית 2277 (התכנית הראשית) קובעת שבמבנה לשימור לא תתאפשר לגביו כל תוספת בניה. הבינוי המוצע במגרש מאפשר בניה חלקית (בנסיגה) מעל הבניין לשימור ובניה בקו בניין 0 לרחוב אמזלג בצמוד למבנה לשימור. התכנית מתואמת עם צוות השימור.

בקשה לשינוי מספר קומות וגובה:

המבנה החדש מפורק למספר גושים. לגוש הפונה כלפי רחוב המסילה, המבנה כולל 3 קומות ועליית גג. כלומר, תוספת של קומה מעל המותר על פי התב"ע הראשית, עד קו גובה רכס מכסימלי של 14.10 מ' (ללא תוספת שטח מעבר למוגדר בתכנית הראשית). מעל מפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס הקומה הקיימת.

בקשה לתוספת יחידות דיור:

התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד, ללא תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית הראשית (2277). שטח יח"ד מינימלי יהיה 72 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית 2277.

בקשה לשינוי בקוי הבניין:

התכנית מציעה שינוי בקו הבניין אחורי כלפי ציר המסילה: מעל מפלס הקרקע – שינוי מ- 4 מ' במצב המאושר ל- 3.15 מ', על מנת לייצר רצף הגיוני בחזית לכיוון המסילה, בהתאם למצב הקיים של הבניינים הסמוכים לאורך תוואי המסילה. קו הבניין למרתפים - קו בניין 3 מ' בחזית הפונה למסילה, בהתאם לדרישת נת"ע.

בקשה לשינוי גובה מרתפים:

התכנית מציעה 2 מרתפים בגובה 4 מ' כל אחד.

יש לציין כי בתחום החלקה מתקיימת ונשמרת זיקת הנאה לכניסת רכב למגרש שכן.

פיצול השטח הפתוח:

התכנית מקיימת שטח פתוח רציף בהיקף 20% משטח מגרש המגורים. מוצע לאפשר הקמת גדרות בשטח הפתוח שיהוו גינות פרטיות לדירות הגן.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	תב"ע ניפחית	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
לפי הגדרת קוי בניין ושטח פתוח	לפי הגדרת קוי בניין ושטח פתוח	אחוזים	זכויות בניה לקומה
עד 3 קומות + בניה בשיפועי הגג	2 קומות ובניה בשיפועי הגג	קומות	גובה
14.10 מ'	10.0 מ'	מטר	
על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה		מקומות חניה

זמן ביצוע:

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

אישור מה"ע מיום 13.08.2008 שהתכנית לפי סעיף 62א'.
אישור יועצת משפטית מיום 13.08.2008 שהתכנית לפי סעיף 62א'.

חוו"ד צוות: מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית היא הצגת חישוב שטחי הבניה המוצעים מול שטחי הבניה הקיימים במגרש על פי התכנית הראשית, תכנית 2277.
2. תנאי להיתר בניה תאום ואישור צוות השימור.
3. חפירת מרתף מותנית בהבטחת יציבות המבנה לשימור.
4. תנאי להיתר בניה שיפוך המבנה לשימור בתאום ואישור צוות השימור בהתאם לתיק תיעוד.
5. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
6. מילוי תנאים נת"ע.
7. תנאי להיתר פינוי פלישה בחזית הבניין לשימור הקיימת בתחומי המדרכה.

בישיבתה מספר 0026-08 ב' מיום 03/09/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**מהלך הדיון:**

אדר' התכנית מיכל קימל אשכולות הציגה את התכנית.
רבקה פרחי מבקשת להוסיף תנאי להיתר בניה מתן אפשרות לזכיין הקו האדום להציג על גבי הבניין באופן זמני חיישנים לבדיקת תנודות קרקע במשך עבודות הרק"ל.
היזם מתנגד לתנאי פינוי השטח על ידו, ומבקש שהעירייה תפנה.
היזם טוען שבזמנו הוא פנה לעירייה לפנות את השטח וענו לו מהעירייה שאין עניין לציבור.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה מטילה על העירייה לפנות את הפלישה מהשטח הציבורי באופן מיידי ולדווח לועדה שאכן השטח פונה בפועל.
2. יש להתאים את גובה הבנין לגבהים של הבנין הסמוך.

3. תנאי להיתר בניה מתן אפשרות לזכיין הקו האדום להציג על גבי הבניין באופן זמני חיישנים לבדיקת תנודות קרקע במשך עבודות הרק"ל.
4. תנאי להפקדת התכנית היא הצגת חישוב שטחי הבניה המוצעים מול שטחי הבניה הקיימים במגרש על פי התכנית הראשית, תכנית 2277.
5. תנאי להיתר בניה תאום ואישור צוות השימור.
6. חפירת מרתף מותנית בהבטחת יציבות המבנה לשימור.
7. תנאי להיתר בניה שיפוץ המבנה לשימור בתאום ואישור צוות השימור בהתאם לתיק תיעוד.
8. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
9. מילוי תנאים נתי"ע.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אריה שומר ויפה כחלון.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר 08-260026-ב-3 מיום 03.09.2008 דנה בתכנית והחליטה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5995 בעמוד 5638 בתאריך 09/09/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/08/2009	הארץ
13/08/2009	הצופה
14/08/2009	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

הערות	כתובת מגורים	שם המתנגד	
	אמזלג 20א'	משה לנגליב וחגית תובל לנגליב באמצעות עו"ד חגית תובל לנגליב	1.
דייר מוגן, צורך תצהיר חתום ע"י עו"ד ערן בלומנטל	אמזלג 22	יעקב דגפור	2.
	אמזלג 27	משה וכלי שיר ראובני, ויקטוריה אמה, איזק איאן באמצעות עו"ד עידו שפירא	3.

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מענה והמלצות	עיקרי ההתנגדות	המתנגדים	
א. תחילת תוקפו של תיקון "שמירה על עצים בוגרים" סעיף 83ג' (לחוק התכנון והבניה) החל ביום 16.5.2009. התכנית נדונה בועדה המקומית והוחלט על הפקדה בתאריך 3.9.2008. מסמכי התכנית הוכנו להפקדה	א. בשטח חלקה 165 ובגבול החלקה קיימים עצים בוגרים (עץ טרופי ועץ אקליפטוס). העצים תורמים רבות ביופים לשכונה וקשורים להיסטוריית השכונה. תשריט התכנית אינו מציין את העצים, בניגוד לסעיף 83ג' בחוק התכנון	משה וחגית תובל לנגליב	1.

<p>בהבניה, בו מחוייבת חו"ד פקיד היערות. שינוי הוראות בדבר עצים בוגרים ייחשב סטייה ניכרת ועל כן התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית. התכנית המופקדת פוגעת בעץ האקליפטוס מאחר והיא מציעה לבנות מרתפים עד גבול החלקה, מה שיפגע בשורשי העץ ואת המשך קיומו.</p> <p>ב. תיק המידע קובע השארת 20% משטח החלקה ללא תכסית, לצורך נגר מים והוראה זו לא נשמרת.</p> <p>ג. התכנית אינה מקצה שטח ירוק. יש להורות כי שטח הבניין העילי יהיה קו הבניין למרתפים.</p> <p>ד. התכנון של הבניין החדש מייצר מרפסת הנצמדת לדירת המתנגד. אין להתיר הצמדה זו, הפוגעת במרפסת הקיימת.</p> <p>ה. יש לצרף לתשריט הבינוי דו"חות המציינים את אופן איוורור המרתפים ומיקומם של מנועי מזגני האויר. יש להורות כי מתקנים אלו לא יופנו לכיוון בית המתנגד.</p> <p>ו. יש לדאוג למיקום פחי האשפה בתחומי</p> <p>בחודשים שלאחר הדין. כלומר, בעת הכנת מסמכי התכנית, התיקון לחוק לא עמד לנגד עיני המתכננים והועדה. עם זאת, עם קבלת ההתנגדות, יזם התכנית פנה לקבלת חו"ד אגרונים. האגרונים מטעם היזם הנחה לפעולות לשמירת עץ האקליפטוס ובתוך כך שמירה על בית גידול טבעי, תוך הקטנת קומות המרתף. לגבי העץ הטרופי ההמלצה היא להעתיק את העץ למיקום אחר במגרש או מחוצה לו.</p> <p>לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה.</p> <p>העברת חו"ד אגרונים מטעם היזם להתייחסות אגרונים העירייה.</p> <p>ב. הקביעה של השארת 20% שטח פתוח מתייחסת בתכנית הראשית לשטחים העל קרקעיים. התכנית הנדונה אינה משנה הוראה זו. התכנית הראשית (תכנית 2277) קובעת כי ניתן לבנות מרתף מעבר לקו הבניין, בתנאי שהמרתף החורג נמצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>ג. על פי הוראות התכנית הראשית, תכנית 2277, ניתן לבנות מרתף בשטח המגרש. כלומר, התכנית הנדונה אינה משנה הוראות לגבי שטח מרתפים. הוראה זו בתכנית הראשית נובעת מהצורך לפתור חניה תת קרקעי במגרשים קטנים יחסית הקיימים בשכונת נווה צדק. הגבלת קוי המרתפים לקוי הבניין העיליים תמנע את היכולות לספק חניה תת קרקעית.</p> <p>ד. התכנון החדש מייצר גינה שצמודה לשטח הפתוח של החלקה הסמוכה. מיקום הגינה הוא תוצאה של קוי הבניין הצידיים. לא ברורה ההתנגדות והבקשה להתרחק מגינה קיימת במגרש השכן. יחסים מהסוג הנ"ל מתקיימים בכל השכונה ובכל מקום אחר בעיר.</p> <p>ה. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהכניס הוראה למסמכי התכנית כי פתחי האיוורור של המרתפים לא ימוקמו כלפי מעברים ציבוריים.</p> <p>ו. אין כוונה למקם את פחי האשפה</p>	
---	--

<p>מחוץ לחלקה. מיקום פחי האשפה הם חלק מהדרישות בעת הוצאת היתר הבניה. עם זאת על מנת לייצר וודאות בנושא מומלץ לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות התכנית כי פחי האשפה ימוקמו בתחומי החלקה.</p> <p>ז. התכנית הנדונה אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית הראשית. במגרש קיים מבנה לשימור בגובה של כ- 4.70, מה שמכתיב את המפלס של הקומות העליונות. כמו כן, בשל מיקומו של המגרש על גבול תוואי המסילה, רוכזו זכויות הבניה בחלק הפונה לתוואי המסילה, על מנת לצמצם את הבניה על הבניין לשימור ככל הניתן.</p> <p>יש לציין כי בשל רוחב תוואי המסילה והתאמה לבניה הקיימת בחזית זו אין מניעה תכנונית למבנה בין שלוש קומות ועליית גג. עם זאת, מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתחיל את שיפוע הגג מכיוון תוואי המסילה מגובה של 1.30 ס"מ (מתקרת הקומה השלישית, בניגוד למוצע מגובה של 2.0 מ'), על מנת ליצר עליית גג ולא מופע של 4 קומות ובכך להקטין את הפרשי הגבהים בין הבניין במגרש הנדון לבין החלקה הסמוכה.</p> <p>ח. בחווי"ד עו"ד מטעם היזם צוין כי שטר זיקת ההנאה מאפשר ליזמי התכנית הנדונה, לבנות שביל גישה לחניה ולהשתמש בחניה מתחתית, כולל שימוש בקיר והריסתו במידת הצורך. בכל מקרה טענה זו אינה תכנונית.</p> <p>ט. הבינוי במגרש הנדון לא מתוכנן עם קיר משותף עם החלקה הסמוכה (חלקה 164) כך שלא קיימת סכנת יציבות לבניין הקיים בחלקה 164. עם זאת, מכיוון שמרתפי החניה הם עד גבולות המגרש מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הוראה למסמכי התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת יציבות המבנה בחלקה 164, כולל המבנה לשימור.</p> <p>י. על מנת לאפשר את בניית מרתפי החניה במגרש הנדון, ככל הנראה במהלך חודשי הבניה תמנע כניסת חניה למגרש השכן. יש לציין כי זיקת ההנאה ממוקמת במגרש הנדון ודרכה המגרש השכן (המתנגד) נכנס לחניה</p>	<p>החלקה.</p> <p>ז. גובה הבניין – הוספת קומה פירושה פחות שעות אור ושמש לדירתנו. התכנית מציעה בניין בגובה 28.15 מ' והבניין שלנו הוא 24.58 מ'. הפרש של 3.57 מ'. רמת האור ושעות השמש צומצמו לאחר הקמת "מגדל נווה צדק" בעקבות פגיעה זו חשוב לנו לא להוסיף פגיעה.</p> <p>ח. לא ניתן לממש את בניית המרתפים עד גבול החלקה בשל זיקת הנאה לדרך הרשומה על החלקה לטובת חלקה 164. אין הרשאה לבעלי החלקה להשתמש בקירות החניון שלנו (חלקה 164).</p> <p>ט. אין התייחסות בתכנית ליציבות הבניין הקיים בחלקה 164</p> <p>י. בניית מרתף ושימוש בקירות החניון בחלקה 164, תוך יצירת דיפון לא תאפשר להכנס לחניון הבית חלקה 164 למספר חודשים.</p>	
--	---	--

<p>תת קרקעית.</p> <p>יא. לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	<p>יא. מבקש לחייב את מגיש התכנית בהוצאות הגשת ההתנגדות מכוח סעיף 106ד'2' לחוק התכנון והבניה.</p>		
<p>א. על פי דיווח עו"ד מטעם היזם החצר אינה חלק מחוזה השכירות. בכל מקרה הטענה אינה תכנונית והיא קניינית בלבד.</p> <p>ב. התכנית אינה מוסיפה שטחים מעבר לקבוע בתכנית הראשית. אמנם היא מוסיפה שטחי בניה למגרש אך הכל המסגרת השטחים המותרים בתכנית הראשית. תנאי להוצאת היתר בניה היא הבטחת יציבות המבנה הקיים (מבנה לשימור).</p> <p>ג. תוספת הקומות הינה הדרגתית תוך הימנעות ככל הניתן מבנייה מעל המבנה לשימור. התוספת המבוקשת היא כאמור במסגרת השטחים המותרים בתכנית הראשית.</p> <p>ד. תוספת יחידות הדיור המבוקשת היא מינימאלית, מדובר בתוספת של 2 יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית הראשית. תוספת זו היא שולית.</p> <p>ה. פתרונות החניה המוצעים הנם בתחומי המגרש (חניה תת קרקעית) בהתאם למדיניות הועדה המקומית. הכניסה לחניה היא דרך המעבר הקיים בין המבנים לשימור, במגרש הנדון ובחלקה הסמוכה. מעבר זה משמש כיום כמעבר לחניה תת קרקעית לחלקה הסמוכה ונעשה שימוש במעבר הקיים. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף סעיף להוראות התכנית בו תהא דרישה לתאם את מיקום פתחי האיוורור של המרתפים תוך מניעת פתיחתם כלפי מעברים ציבוריים.</p> <p>ז. תוספת הבניה במגרש תואמה עם צוות השימור ואושרה על ידה. תנאי להוצאת היתר בניה הוא שימור בפועל של המבנה לשימור.</p> <p>ח. הכניסה למרתפים מוצגת בצורה ברורה בנספח הבינוי. תנאי להוצאת</p>	<p>א. המתנגד מתגורר באמזלג 22 כדייר מוגן, על פי הסכם שכירות משנת 1968. הבית כולל מס' חדרים וחצר. החצר הינה חלק בלתי נפרד מהבית השימוש בחצר הינו קריטי לאור מצבם הרפואי של הדיירים.</p> <p>ב. התכנית מוסיפה בניה משמעותית במיוחד בהתייחס לגובה הבניין, שהוא גבוה משמעותית מכל שאר הבניינים הקיימים באזור וביחס לבניין הקיים. תוספת הבניה תפגע ביציבות הבית הקיים, בו המתנגד מתגורר.</p> <p>ג. תוספת הקומות תפגע בפרטיות ותחסום את האויר ואור השמש המגיעים לבית. ובהיות והבניה פוגעת באופן ישיר בחיינו יש לקבל את הסכמתנו לבניה.</p> <p>ד. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור מה שיוביל לצפיפות בשכונה וברחוב ולהגדלת מס' כלע הרכב. אין פרופורציה בין גודל הרחוב לכמות יחידות הדיור, לאור העובדה כי כל דירה צריכה לספק 2 מקומות חניה.</p> <p>ה. חניות בסמוך לבית יגרום למטרד רעש רב וריח ויפגע בבריאותינו. חלונות חדרי המגורים של הבית הקיים מצויים בקומת הקרקע לעבר הכניסה המוצעת לחניון מה שיגרום לרעש וזיהום אויר ברמה גבוהה.</p> <p>ז. הבית הינו בית לשימור דרגה א' והבניה המתוכננת פוגעת בחזות הבניין לשימור וחזות השכונה.</p> <p>ח. הכניסה למרתפים אינה ברורה וחפירת מרתפים מתחת לבית לשימור</p>	<p>יעקב דגפור</p>	<p>2.</p>

<p>ובניה על גג הבית תפגע ביציבותו.</p> <p>ט. קוי הבניין המבוקשים יפגעו באיכות חיינו.</p>	<p>היתר בניה היא הבטחת יציבות המבנה הקיים (מבנה לשימור).</p> <p>ט. קו הבניין הצידי שנקבעו בתכנית הנדונה הם בהמשך לקונטור של המבנה לשימור ברוחב של בין 4.2 ל- 5.2 מ' בעוד שהתכנית הראשית קבעה 2.5 מ' בלבד. קו הבניין הצידי (המזרחי) קבוע ל- 2.5 מ' בהתאם לתכנית הראשית וללא שינוי. השינויים המבוקשים בקוי הבניין מיטביים עם המתנגד.</p>		
<p>א. התוספת המבוקשת הינה מינימאלית. מדובר בסה"כ בתוספת של שתי יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית הראשית. אין בתוספת זו להשפיע על התשתיות הציבוריות.</p> <p>ב. אין קשר בין תכנית 3501, שהינה תכנית מתחמית בסמכות ועדה מחוזית לבין התכנית הנדונה שהינה תכנית נקודתית. תכנית 3501 אינה חלה על המגרש הנדון ועוסקת באזורים שיעודם אזור לתכנון בעתיד בעוד שעל התכנית הנדונה חלה תכנית 2277 ביעוד מגורים.</p> <p>ג. התכנית תואמה מול צוות השימור. התכנית המוצעת אינה שונה מהותית מבית אמזלג 20א', גם שם קיים מבנה בן 3 קומות ועליית גג מעל המבנה לשימור. על פי הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב, חומרים ופרטים.</p> <p>ד. לא מובנת הטענה כי התכנית הנדונה סותרת את תכנית השימור, טענה זו אינה מפרטת במה הסתירה. בכל מקרה נספח ד' בתכנית השימור עוסק בתמריצים לשיקום מבנים לשימור. על פי תכנית השימור אמזלג 22 מסומן כמבנה ללא הגבלות מחמירות.</p> <p>ה. על פי הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה היא הבטחת יציבות המבנה הקיים (מבנה לשימור).</p> <p>ו. התכנון במרתף לחניות באמצעות צלחת סיבוב הוא פתרון לגיטימי</p>	<p>א. המתנגדים הם בעלי דירות ממול הנכס. הגדלת מספר היחידות בעייתי על רקע המצוקה הקשה של תשתיות ציבוריות בשכונה.</p> <p>ב. התכנית נמצאת בסמיכות מיידית עם תכנית 3501 (תפרי נוח צדק דרום) יש לשמור על עקרונות של תכנון כולל וכל עוד לא הושלמו הליכי התכנון הכולל אין לדון בתכניות נקודתיות.</p> <p>ג. תוספת בניה מעל מבנה לשימור (כולל מרפסות) תקטע את יופיו של בית אמזלג. תוספת בניה בהתאם לתוספת הקיימת באמזלג 20א' תמנע את התנגדותנו. אם תותר בניה מעל המבנה לשימור יש לדרוש חזית אחידה ובאותם חומרים כמו המבנה לשימור.</p> <p>ד. הבניה מעל מבנה לשימור סותרת את הוראות תכנית השימור 2650ב' בנספח ד'.</p> <p>ה. חפירת מרתף תגרום לקריסת המבנה לשימור.</p> <p>ו. התכנון במרתף לחניות הוא באמצעות צלחת. ברור כי הדבר יוצר אי נוחות ולכן</p>	<p>משה וכלי שיר ראובני, ויקטוריה אמה, איזק איאן</p>	<p>3.</p>

<p>המאפשר ניצול יעיל של המרתף.</p> <p>ז. תוספת 2 יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית הראשית אינם תוספת משמעותית. התכנית קובעת בהוראותיה כי גודל יחידת הדיור לא יקטן מ- 72 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית הראשית. ערכי הנדל"ן בשכונת נווה צדק גם אם גודל הדירות קטן, לא מאפשרים ל"משפחות דלות אמצעים או סטודנטים" להכנס לשכונה. בכל מקרה אין רע בכך.</p> <p>ח. על פי הוראות התכנית הראשית ניתן להוסיף 60 ס"מ לגובה המבנה במקרה של תוספת בניה, בו הקומה הקיימת גבוהה משמעותית. בתכנית הנדונה קיים מבנה לשימור בגובה של כ- 4.70 ס"מ. תוספת של 60 ס"מ תואמת את הוראות בתכנית הראשית.</p> <p>ט. התכנית הנדונה אינה משנה הוראות לגבי אחוז השיפוע.</p> <p>י. בעת הוצאת היתר הבניה ימוקמו דודי המים ומזגני אויר.</p>	<p>דיירי הבית יחנו ברחוב, מה שיעמיס על הרחוב.</p> <p>ז. הגדלת מספר יחידות הדיור מייצר דירות קטנטנות שמתאימות למשפחות דלות אמצעים ו/או סטודנטים.</p> <p>ח. מבוקש גובה של 14.10 גובה זה יפגע בדיירים של הבתים הסמוכים הגבהת מבנה תיצור הסתרת נוף, שמוש אויר.</p> <p>ט. אין התייחסות בתכנית לגג הרעפים ולשיפועו. בתכנית 2277 נדרש שיפוע של 1:2.</p> <p>י. אין התייחסות למיקום דודי המים, פינוי פסולת, ומיקום מזגני אויר.</p>		
---	---	--	--

המלצות הצוות:

- לתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בגוף המענה וכמפורט להלן:
1. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה. (לאחר קבלת חו"ד אגרונום העירייה לפתרונות המוצעים ע"י אגרונום מטעם היזם).
 2. להכניס הוראה למסמכי התכנית כי פתחי האיוורור של המרתפים לא ימוקמו כלפי מעברים ציבוריים.
 3. לקבוע בהוראות התכנית כי פחי האשפה ימוקמו בתחומי החלקה.
 4. להתחיל את שיפוע הגג מכיוון תוואי המסילה מגובה של 1.30 ס"מ (מתקרת הקומה השלישית, בניגוד למוצע מגובה של 2.0 מ'), על מנת ליצר עליית גג ולא מופע של 4 קומות ובכך להקטין את הפרשי הגבהים בין הבניין במגרש הנדון לבין החלקה הסמוכה.
 5. להוסיף הוראה למסמכי התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת יציבות המבנה בחלקה 164, כולל המבנה לשימור.

בישיבתה מספר 10-0012/ב' מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי מצוות מרכז הציגה את עיקרי התכנית. אדר' מיכל קימל אשכולות הציגה את התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם כלהלן: עו"ד חגית תובל לנגליב – מבקשת לטפל בעץ האקליפטוס הנמצא במקום, יש לקבל חו"ד של פקיד היערות.

עו"ד עידו שפירא – הגדלה משמעותית בנפח הבניה בשכונה, כבר היום יש מחסור בתשתיות ציבוריות בשכונה הפרויקט יגביר את הבעיה. מציע שהועדה תצא לשטח בטרם תקבל החלטה. יקותיאל שרעבי – התכנית סותרת את הוראות תכנית השימור שלא מאפשרת תוספת בניה על בניין לשימור.

יעקב תדפור דייר מוגן – מטרדי רעש ורוחות של כמות הרכבים שיגיעו לאזור, כניסה לחניון מתוכנן בקרבת חלונות ביתנו, חפירת מרתפים עלולה לפגוע ביציבות בתנו. עו"ד שרי אורן הבהירה בפני הועדה שהמתנגד יעקב תדפור נישמע לפני משורת הדין מכיוון שלדיירים המוגנים אין סמכות להתנגד בחוק, כשההתנגדות היא קניינית. עו"ד אייל מאמו מטעם היזם ענה למתנגדים – כל מה שמבוקש בתכנית יש לנו אפשרות לעשות בבקשה להיתר עם הקלות.

העץ נמצא מחוץ לגבולות התכנית, הזזנו את המרתפים ע"מ לא לנגוע בעץ. אנחנו משתמשים עם זיקת הנאה הקיימת לחניה. נפח הבניה לא משתנה, גובה הבניה מתאים לאופי הסביבה. תוספת הקומה הוא בחלק האחורי ומדורג. דיון פנימי:

אהרון מדואל מבקש לראות פתרונות לחילחול מי נגר. ארנון גלעדי שואל האם ניתן לכלול את התכנית הזאת בתכנית 3501 תפרי נווה צדק? גפן שואל אך יורדים לחניה, ומה יחד הגובה לבניינים על יד? רבקה פרחי מצוות מרכז ענתה לחברי הועדה- לא ניתן לכלול את התכנית בתכ' 3501. התכנית תתוקן ויסומנו מיקום העצים בתכנית. לגבי הגובה ההמלצה של הצוות להוריד 70 ס"מ וע"י כך להשוות את הגובה לבניינים הסמוכים. לגבי מרתפים במקום חלה תכנית ע ולא ע1, לגבי חילחול יפתר במסגרת הוצאת היתר בניה. הירידה לחניה היא דרך כניסה משותפת עם המגרש השכן (הכניסה קיימת) הפגיעה בחזית היא מינימלית ככל שניתן. פאר ויסנר מבקש להמליץ ליזם שבזמן הבניה לפנות את הדייר המוגן לדיור חילופי.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (8 בעד – דורון, זעפראני, גפן, כרמלה, פאר, מיטל, אסף וארנון, 1 נגד – אהרון) הוחלט לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בגוף המענה וכמפורט מטה:

1. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה. (לאחר קבלת חו"ד אגרונום העירייה לפתרונות המוצעים ע"י אגרונום מטעם היזם).
2. להכניס הוראה למסמכי התכנית כי פתחי האיוורור של המרתפים לא ימוקמו כלפי מעברים ציבוריים.
3. לקבוע בהוראות התכנית כי פחי האשפה ימוקמו בתחומי החלקה.
4. להתחיל את שיפוע הגג מכיוון תוואי המסילה מגובה של 1.30 ס"מ (מתקרת הקומה השלישית, בניגוד למוצע מגובה של 2.0 מ'), על מנת ליצר עליית גג ולא מופע של 4 קומות ובכך להקטין את הפרשי הגבהים בין הבניין במגרש הנדון לבין החלקה הסמוכה.
5. להוסיף הוראה למסמכי התכנית כי תנאי הוצאת היתר בניה יהיה הבטחת יציבות המבנה בחלקה 164, כולל המבנה לשימור.
6. תנאי להיתר בניה הצגת פתרונות חילחול לטובת מי התהום.

להמליץ ליזם שבזמן הבניה יפנה את הדייר המוגן לדיור חילופי. לדחות את שאר הטענות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף זמיר, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

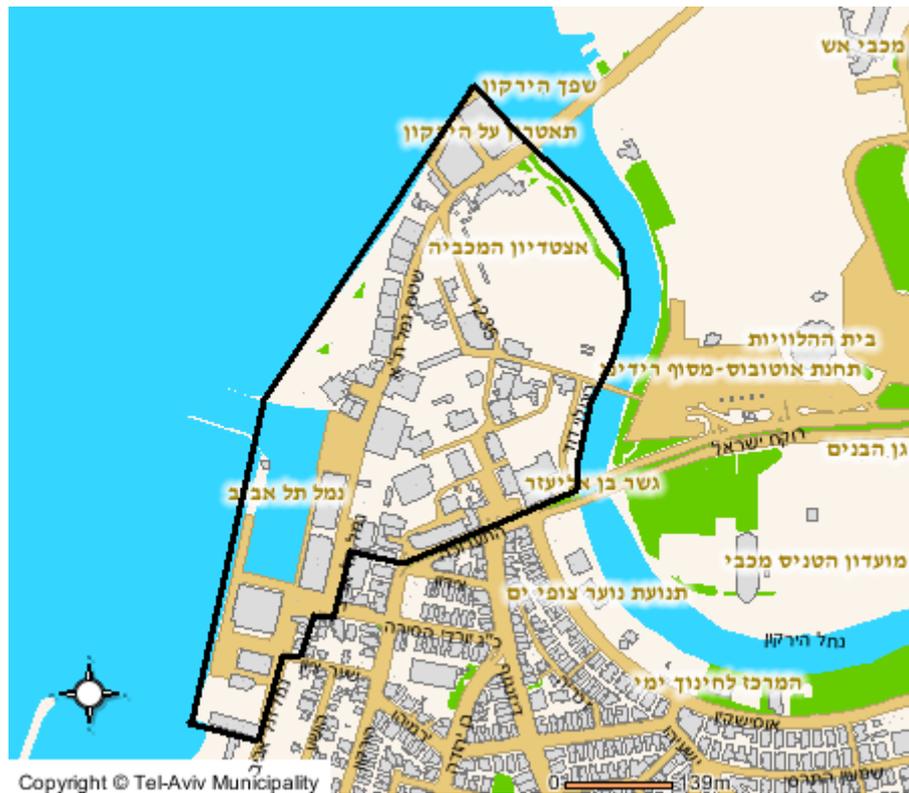
התוכן מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3)	מס' החלטה 26/05/2010
דיון באישור מדיניות	5 - '10-0012

מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א - אישור מדיניות

מטרת הדיון: אישור מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א

מסלול: ועדה מקומית

מיקום: מתחם יריד המזרח ונמל ת"א מצויים בקצה הצפון מערבי של רובע 3, גובלים בנחל הירקון בצפון הים במערב וכביש התערוכה מדרום.



גוש/חלקה: (נמל ת"א ויריד המזרח)

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6964		1-8, 25-28, 30, 74-77, 79-84, 94, 96, 102, 75, 76	9, 29-31, 81-93, 95, 97-100, 75, 76, 10
6965		1, 8	2, 6
6962		70-72, 146-149	150-151, 170, 154, 157
7458		1-6	

שטח קרקע: כ – 165 דונם

מתכנון: מחלקת תכנון מרכז

יזם: חברת אתרים, אוצר מפעלי ים, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: ממ"י, חברת אוצר מפעלי ים, חברת אתרים, מפרק זמני לחברת פית"א, פרטיים. הפקעת שר אוצר על שטח של כ - 220 דונם לטובת חברת אתרים משנת 1973.

רקע היסטורי

יריד המזרח של שנת 1934 היה היריד השישי במספר שהתקיים בת"א. טקס הפתיחה נערך ביום 26/4/1934 במעמד ראש העיר דאז מאיר דיזנגוף והנציב העליון גנרל ווקוף. היריד התקיים במשך חודש וחצי ומספר המבקרים בו עלה על 600 אלף איש. (הישוב בארץ באותה עת מנה פחות מ - 200 אלף איש). תכנית האב ליריד המזרח הוכנה ע"י אדר' ריכרד קאופמן, תכנון וניהול מבני היריד נעשה ע"י האדריכל אריה אלחנני והמהנדס וולי וולטש. תכנון ביתני היריד הופקדו בידי מיטב האדריכלים ששהו בארץ בתקופה זו ביניהם אריה אלחנני, ריכרד קאופמן, יוסף נויפלד, אריה שרון, ג'ניה אוורבוך ועוד. הקמת המתחם הייתה אירוע מיוחד ורב חשיבות בישוב של א"י דאז, גודל המתחם (כ - 100 דונם) אופי התכנון, מספר המבנים הגדול איכות התכנון והבנייה מהווים ציון דרך בעיצוב הסגנון הבינלאומי של ת"א. ליריד של 1934 הייתה הצלחה מדינית וכלכלית. תיירים, משלחות רשמיות מהמדינות המשתתפות, צירי פרלמנט בריטים, ראשי קהילות עסקני ציבור ובעלי הון ביקרו ביריד. מאורעות 1936-1939 היוו את הסיבה העיקרית לדעיכת המתחם. המבנים נמסרו לחברה לפיתוח תל אביב, במבנים נקלטו פליטי יפו ואוכלסו במפעלים ובתי מלאכה. גם הקמת נמל ת"א ממערב למתחם תרמה להדרדרותו של המתחם בכללותו ופגיעה תפקודית וארכיטקטונית במבנים עצמם. במשך השנים נכנסו למתחם שימושים של מסגריות, נגריות, בתי אריגה, מוסכים וכד'. המתחם הפך לאזור תעשייה ומסחר. **(מתוך תיק התעוד שהוכן בשנת 2007 עבור עיריית ת"א יפו - מחלקת השימור ע"י אדר' אמנון בר אור.)**

נמל ת"א - נבנה בשנת 1936 כתגובה למאורעות הפרעות ביפו. היישוב היהודי החליט על הקמת נמל עברי בארץ ישראל באופן כזה שלא יהיה תלוי בנמל יפו המופעל על ידי התושבים הערבים. בשנה זו יצאה משלחת שכללה את מהנדס העיר דאז, מר שיפמן (יעקב בן סירה) ונציגים של בנק פלשתינה וראשי היישוב היהודי. הם פסעו לאורך חוף הים עד שהגיעו לפיסת הקרקע ששכנה בצמידות לשטחי יריד המזרח. שטח הנמל נבחר במקום בייחוד עקב העובדה שהיה יכול להסמך על מבני יריד המזרח שהיו כבר קיימים ולא משום יתרונותיו הפיסיים של המקום. בינואר 1937 יצאה הסחורה הראשונה מהנמל שכללה סחורה חקלאית ביחוד תפוזי Jaffa שיצאו הפעם מנמל תל אביב. הקמת הנמל הייתה מבצע ציוני יוצא דופן והכספים להקמתו באו גם ממקורות פרטיים שרכשו מניות למוכ"ז של הנמל. עד היום מניות אלה נמצאות בידי הציבור אשר לעיתים מגיע לשערי הנמל במטרה לפרוע אותם. חברת אוצר מפעלי ים שהיא כיום חברה ממשלתית המנוהלת על ידי רשות החברות הממשלתיות היא החברה אשר יסדה את הנמל וגם מפעילה אותו עד היום. בשנת 1965 הורחבו גבולות הנמל, הוקם קיר הים ונכבשו שטחים חדשים מתוך הים בחלקו הצפון מערבי של הנמל. יד המקרה הוא שבאותה שנה בחודש אוקטובר, על פי החלטת ממשלה, חדל נמל תל אביב לתפקד כנמל וזאת לרגל השקתו של נמל אשדוד. שטח האדמה של נמל תל אביב מוגדר עדיין עד היום כנמל. בשנת 2000 עם מינוי הנהלה חדשה לנמל שוקם הנמל והפך מאזור מוזנח בפאתי העיר לאזור בילוי חי ושוקק הנמצא בלב הפעילות התרבותית והמסחרית של העיר. **(מתוך חומר שהוכן על ידי אדריכל נמל תל אביב - צדיק אליקים.)**

מצב השטח בפועל:

יריד המזרח: המבנים הקיימים שימשו בעבר את מחסני הנמל וגני התערוכה הישנים - "יריד המזרח", משמשים כיום לעסקי מכירת קרמיקה, מוסכים, חנויות, בתי מלאכה, אחסנה, מועדונים וכד'. למרות המיקום האסטרטגי והמורשת ההיסטורית של המתחם, המתחם סבל מהזנחה שנים רבות. במתחם היו מבנים יבילים רבים ששימשו לאחסנה ולתפעול העסקים השונים. המבנים היבילים כבר פונו מהמתחם ע"י החברה לפיתוח ת"א. בשנים האחרונות החל פיתוח של המתחם ונכנסו אליו שימושי מסחר, מועדונים ומסעדות בהתאם למסמך מדיניות העסקים שאושרה ע"י הועדה המקומית. המבנים בנמל ת"א ואולמות שפך הירקון שופצו ושוקמו ומשמשים כיום לבילוי, תרבות, פנאי נופש ומסחר. נמל ת"א מאכלס מבקרים כמעט לכל אורך היממה.

מצב תכנוני קיים:

על מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון חלה תכנית "תא" 3208 נמל ת"א". תכנית זו הסדירה את שטחי הבניה וקבעה את השימושים המותרים: מסחר, מסעדות, סטודיו וגלריות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה, עינוג ציבורי, אולמות ארועים, דיסקוטקים וכד'. ביום 10/1/2007 החליטה הועדה המקומית לשנות את תמהיל השימושים בנמל ת"א כדלקמן:

1. לא ינתנו היתרים/רשיונות לאולמות ארועים חדשים למעט לאולמות שאושרו ע"י הועדה המקומית עד ליום 29.1.07 כולל.
2. מס' אולמות השמחה והארועים בתחום התכנית (3208) יוגבלו ל – 3 בהתאם לפריסה הבאה:
3. לא יותרו דיסקוטקים חדשים בכל תחום הנמל

במתחם יריד המזרח חלה תכנית מפורטת 96. על פי תכנית זו החלק הדרומי של מתחם יריד המזרח מיועד ל"אזור מיוחד" ודרכים, והחלק הצפוני הינו ללא יעוד וללא זכויות בנייה ומוגדר כ"אדמות ממשלה". באזור המיוחד מותרים: אחסנה, שירותים אדמיניסטרטיביים לנמל, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ושימושים תעשייתיים בהסכמת הועדה.

ב - 08/01/2003 וב - 31/01/2003 המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "חצי האי הירקוני" תכנית מתאר מס' 3449. בהתאם להמלצה זו יפותח המתחם יחד עם מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון כמוקד עירוני לבילוי, נופש, פנאי, מסחר, מלונאות, משרדים ומגורים, תוך יצירת רצף פעילות לאורך טיילת החוף והירקון ושימת דגש על תנועת הולכי הרגל.

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה אישרה פרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק המגבילים הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית המוצעת כדי שיתאימו למגמות התכנון החדש. תנאים אלה פורסמו ב - 29/3/2003 לשלוש שנים.

במסגרת התנאים איפשרה הועדה המחוזית לועדה המקומית לאשר שימושים חורגים במבנים קיימים עפ"י מסמך מדיניות שהוצג לועדה המחוזית ולהוציא היתרי בנייה לשיפוץ ושינויים במבנים קיימים בתנאי שההיתר נדרש לשם אחזקה תקינה של מבנה קיים או התאמתו לשימוש חורג מאושר.

ב - 15/8/2007 החליטה הועדה המקומית על תמהיל שימושים למתחם יריד המזרח (דיון 3 בנושא). עפ"י החלטת הועדה:

(תמצית ההחלטה)

בשל מיקומו המיוחד של המתחם וכאזור הממשיך את מתחם נמל ת"א ואולמות השפך מוצע לפתח את מתחם יריד המזרח כאזור בילוי, נופש, פנאי, מסחר ומשרדים תוך שימוש במבנים הקיימים זאת בהמשך ובהתאם להחלטת הועדה המקומית למתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

השימושים המומלצים:

1. בתי אוכל
2. מסחר קמעונאי בחנויות עד 500 מ"ר.
3. סטודיו וגלריות לאומנות.
4. מתקני שעשועים ומתקני הפעלה לילדים.
5. משרדים ושרותים אישיים.
6. מועדוני ספורט, מועדוני כושר ובריאות.
7. בתי מלאכה לעבודות אומנות ואומנות,
8. עינוג ציבורי בתוך המבנים בלבד הכוללים: תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרטים או שימושים אנלוגיים.
9. מחסנים ושימושים נלווים אחרים הצמודים לעסקים ונדרשים לפעילותם השוטפת.
10. יותר אולם שמחות וארועים אחד בכל המתחם.
11. בארים ומועדונים. ניתן יהיה לשלב דנס בר בתוך מסעדה או בר הכוללים אזור ריקודים מוגבל ובתנאי בידוד אקוסטי מאושר. מספר הבארים, דנס בארים ומועדונים לא יעלה על 8 בסה"כ בכל המתחם (כמו אולמות שמחות, שימושים אלה הינם בעלי חזית אטומה כלפי חוץ ופעילים רק בשעות הערב והלילה. בצורה זו אינם תורמים לפעילות המתחם בשעות היום. הגבלת שימושים אלה תתרום לאיזון הפעילויות במתחם במשך רב שעות היממה).
21. יותרו עסקים להשכרת רכב ובתנאי שחניית כלי הרכב לא תתאפשר במתחם
31. מתקן שטיפה אחד בתוך מבנה קיים – עד לסיום מועד ההיתר לשימוש חורג הקיים.
41. לא יותרו דיסקוטקים למעט מועדון נוער עד גיל 14.
51. לא יותרו מרכולים לממכר מזון (סופרמרקטים).
61. לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים ולא יאושרו מוסכים חדשים.
71. השטחים למסעדות ובתי קפה במתחם לא יעלו על 25% מהשטחים.
81. למרות האמור לעיל, לא יותרו שימושים המהווים מטרדים סביבתיים.

91. לא תותר השמעת מוזיקה מחוץ לכתלי העסק בהתאם לחוק.
 02. הועדה מנחה את אגף לרישוי עסקים להקפיד ששטח התפעול של המסעדות יהיה בתחום המבנה.

תמ"א 13 שינוי מס' 4: תמ"א 13 – תכנית מתאר ארצית לחופים קובעת את המתחם לאזור תיירות ונופש, כשהגדרה זו כוללת "שטח המיועד למלונות מדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מתקנים למחנאות ומתקני נופש, ושרותים אחרים הנחוצים או מועילים להפעלתם של אלה, ויעוד של "שצ"פ" לאזור של מגרש המכבייה. בשינוי לתמ"א 13 תיקון 4 שאושר במועצה הארצית לתכנון ובנייה ייקבע כי שטח גני התערוכה הישנים יפותח כמתחם סטטוטורי שלגביו יקבעו הוראות לאישור תכניות מתאר מקומיות.

מובא לדיון חוזר

רקע לבקשה לדיון החוזר

על מתחם יריד המזרח ונמל ת"א חלה הפקעת שר אוצר לטובת חברת אתרים משנת 1973. בהתאם להסכם שנחתם בין נציגי חברת פית"א (מתחם יריד המזרח) לבין עיריית ת"א יפו וחברת אתרים השטח יופקע בהסכמה לטובת חברת אתרים שתשלם את התמורה להפקעה בשלבים. חברת אתרים מתכוונת להשלים את פיתוח המתחם על פי תכנית הפיתוח שהוצגה לוועדה במסגרת הדיון בתמהיל השימושים שנערך ב- 2007. עד להעברת הניהול לחברת אתרים, ביצעה העירייה עבודות פיתוח מצומצמות שכללו ביצוע מעברים בטוחים להולכי רגל, הסדירה את הכניסה לחניונים והרחיבה את רחבות הדשא והריצוף ע"ח חניות. במקביל, חברת אתרים הקימה ועדה פנימית לבדיקת השימושים הקיימים בכל המתחם (כולל הנמל) ובחינה מחדש של מדיניות השימושים הקיימת כיום. בוועדה חברים נציגים של חברת אתרים, חברת אוצר מפעלי ים ונציגי מהנדס העיר. המלצות ועדה זו יובאו לדיון בוועדה המקומית בהקדם.

עד להשלמת העבודה של ועדה זו, מוצע לתקן את החלטת הועדה במתחם יריד המזרח במספר נושאים כדלהלן:

היות והיום קשה מאוד להפריד בין שימושים של מסעדות ובארים, בין מרחבים המשמשים מסעדות ביום וסוג של מועדונים/בארים בלילה, מוצע כי ההפרדה וההתייחסות בשימושים אלה תעשה עפ"י שעות הפעילות. בצורה זו נעודד פעילות יום במתחם. כיום פועלים במתחם יריד המזרח - פית"א 4 עסקים הפועלים רק בלילות: תל אביבה בשטח של כ- 600 מ"ר, המימד החמישי בשטח של כ- 300 מ"ר, הקיבוץ בשטח של כ- 400 מ"ר, מבדק מהיר בשטח של כ-200 מ"ר. בנוסף פועל אולם ארועים אחד (נובה) בשטח של כ- 1000 מ"ר.

בתחום הנמל ואולמות השפך פועלים 6 עסקים הפתוחים רק בלילה: גלינה בשטח של כ- 350 מ"ר, TLV בשטח של כ- 1200 מ"ר, 3 מועדונים בשטח כולל של כ- 660 מ"ר. בנמל ואולמות השפך קיימים 3 אולמות ארועים עפ"י החלטת הועדה: טראסק (כ- 1400 מ"ר), ארקה (כ- 1100 מ"ר), ומרינרו (כ- 820 מ"ר).

מוצע:

1. לא להתיר פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום.
2. השטח הכולל של הבארים/מועדונים הפתוחים רק בלילות בכל מתחם יריד המזרח, נמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 3,700 מ"ר. חלוקה בין המתחמים תהייה בהתאם לקיים היום בשטח. לא יותר איחודם.
3. יותרו אולמות שמחות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
4. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
5. כמו כן מוצע כי מבנים המתפנים מעסקים קיימים בתחום יריד המזרח ובתחום הנמל לא יושכרו עד לאישור הועדה תמהיל שימושים חדש.

חוו"ד צוות:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר בתי האוכל שאינם פתוחים במשך היום לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
2. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.

3. מבנים להם מסתיימת תקופת החכירה/שכירות, לא יצאו למכרז חדש ולא יחתמו הסכמי שכירות חדשים עד להשלמת העבודה של ועדת השימושים של חברת אתרים ואישורה ע"י הועדה המקומית.
4. לתקן את סעיף 14 בהחלטת הועדה ולאשר דיסקוטק אחד עבור מועדון נוער עד גיל 18.
5. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך** : לא להתיר פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום השטח הכולל של הבארים/מועדונים הפתוחים רק בלילות בנמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 2,200 מ"ר. לא יותר איחודם.
6. יותרו עד 3 אולמות ארועים.
7. יותרו עד 3 אולמות ארועים.
8. מבנים להם מסתיימת תקופת החכירה/שכירות, לא יצאו למכרז חדש ולא יחתמו הסכמי שכירות חדשים עד להשלמת העבודה של ועדת השימושים של חברת אתרים ואישורה ע"י הועדה המקומית

בישיבתה מספר 1012-ב' מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורלי אראל הציגה את הבקשה לשינוי המדיניות : צמצום מספר המועדונים במתחם יריד המזרח מ – 8 על פי מדיניות הועדה ל – 4, עפ"י המצב הקיים בפועל. כמו כן לאסור על פתיחת עסקים חדשים הפתוחים רק בלילה או איחוד עסקים קיימים. אלחנן משי הסביר על הפעילות הרב שימושים בנמל ביום ובלילה. משה בלסנהיים הבהיר שלדאנס באר בעלי העסקים יידרשו לאקוסטיקה כמו במועדונים. זאת אומרת מסעדות סגורות. מכיוון שאסור להשמיע מוסיקה מעל כיפת השמיים. חברי הועדה מבקשים להציג להם דוח עסקים קיימים במקום. שואלים כיצד ניתן לעשות שני שימושים ברישוי עסק אחד? יש להשתמש בהנגרים גם בלילה ולא רק ביום. אורלי אראל מבקשת מחברי הועדה לצמצם את מספר עסקים שפתוחים בלילה במתחם יריד המזרח מ – 8 על פי מדיניות הועדה ל – 4 כפי שקיימים היום, במידה ולא יוחלט כך, קיימת אפשרות שמחר כבר יפתח עוד עסק שפועל (מועדון) בלילה. דורון ספיר – מציע למנות ועדה בראשות דורון, פאר, צוות התכנוני, אלחנן משי ומשה בלסנהיים ע"מ שתבחן את הנושא פעם נוספת ויגבש הצעה לאישור הועדה תוך 30 יום מהדיון הנ"ל.

הועדה מחליטה:

למנות צוות בראשותו של פאר ויסנר, צוות תכנוני, אלחנן משי ומשה בלסנהיים ע"מ לבחון את הנושא פעם נוספת ולגבש הצעה לאישור הועדה תוך 30 יום מהדיון הנ"ל. במקביל הועדה מבקשת ממנה"ע לשלוח מכתבים לשלושת החברות הפעילות במקום להימנע מחוזים חדשים להשכרות בתקופה הקרובה. יש לקבל דוח שימושים של חברת אתרים. יש לקיים סיור לילה סמוך לדיון בוועדה. משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר וארנון גלעד.