

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

**פרוטוקול מספר 09-0016  
ח אב התשס"ט 29/07/2009 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 ארנון גלעדי 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 חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	--

נכחו ה"ה:	שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדרי' אילן רוזנבלום, עו"ד ריטה דלל, אינג' נחמה עמירב אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר עוזר מ"מ ראש העירייה מנהלת מחלקת רישוי בניה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	--

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

**פרוטוקול מספר 09-0016  
ח אב התשס"ט 29/07/2009 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
מרכז נווה עופר דיון להמשך שמיעת התיחסות היזמים להתנגדויות וקבלת החלטת הועדה	1	.1

בכבוד רב,

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



**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6993		67	74,75, 79,80, 81

שטח קרקע: כ 9 דונם

מתכנן: ד. רבס – א.ד.אדריכלים בע"מ

יזם: אמנון מורדוב

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים, עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:**

במקום ממוקמים שלושה מבנים בצורת האות "ח" וביניהם כיכר בשטח של כ- 400 מ"ר הנמצאת במפלס יותר גבוה ממפלס הרחוב. הכיכר עמוסה בספסלי בטון, דרגנוע, בליטת חדר מדריגות/ מעלית, מספר עצים ועוד. יחד עם זאת הכיכר מהווה את לב השכונה ומקום מפגש תוסס של התושבים. שני המבנים, הגובלים ברח' גרינבוים בנויים בצורה מסיבית עד גובה 12 מ' (3 קומות). הבנין השלישי, הנמצא בחלקו המזרחי של המרכז הינו מבנה בן קומה אחד (4 מ' גובה) מאורח ומחולק ל-13 יחידות מסחר. קיים מרתף חלקי מתחת למרכז המנוצל לאחסנה. השימושים הקיימים בשלושת המבנים הם מסחריים ובעלי אופי ציבורי, כגון: בנק, דואר, סופרמרקט, קופ"ח, משרדים, חנויות שונות, אחסנה, בתי אוכל ואולם אירועים. פריקה וטעינה מתבצעת במפלס הקרקע, בחלקו המזרחי של המרכז. החניה מוסדרת בחלקה באותו המפרץ המזרחי ובחלקה ברחובות הגובלים. המרכז גובל בשלושת הצידה בדרכים ברוחב 26 מ' מצפון ומערב (רח' גרינבוים, רח' גרוסמן) ו-18 מ' בדרום (רח' שקד) ובבניי מגורים בני 4 קומות על עמודים, למעט מבנה אחד בן 8 קומות על עמודים מדרום. בגבול המזרחי של התכנית קיימים 2 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים במרחק של פחות מ-2 מ' ובחלקו בקו בנין 0 מגבול התכנית.

**מדיניות קיימת:**

חיזוק ופיתוח שכונת מגורים

**מצב תכנוני קיים:**

במקום חלות תכניות ב"ע 2603 – הרחבות דיור בשכ' נווה עופר ותב"ע 1134 ולפיהן השטח מיועד לאזור מסחרי, לדרך ובחלקו המזרחי לאזור מגורים 4. עפ"י תכניות הנ"ל זכויות הבניה לשימושים מסחריים הן סה"כ 90% ב-3 קומות. כל זכויות הבניה המותנות נוצלו. תב"ע 2603 מאפשרת הרחבת יחידות דיור באזור מגורים 4 ל-3 מ' מערבה (לכוון מרכז מסחרי) בתחום רצועת אזור מגורים שצורפה לתכנית. ההרחבה הנ"ל טרם בוצעה.

**מצב תכנוני מוצע:**

מוצעת תוספת קומות מגורים ל- 89 יחידות הדיור מעל 3 המבנים במרכז המסחרי הקיים. בנוסף, מוצעת הרחבת המבנה החד קומתי מזרחה וצפונה. מוצע להקים 12.5 קומות מגורים וקומת ביניים ל-50 יח"ד מעל המבנה הצפוני הקיים בקווי בנין 0 לרח' גרוסמן ולרח' גרינבוים. מעל המבנה הדרומי הקיים, הגובל ברח' שקד מוצע להקים 6.5 קומות מגורים וקומת ביניים ל- 26 יח"ד בנסיגה של 26 מ' מרח' גרינבוים ו- 4 מ' לרח' שקד.

מעל המבנה המזרחי, החד קומתי מוצע להוסיף קומת מגורים אחת ל- 13 יח"ד בקו בנין כ- 7 מ' לרח' גרוסמן. המרחק עד הבנין הצפוני מוצע כ- 6 מ' ועד הבנין הדרומי 1.7 מ'.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
289 16564	90 5164	אחוזים <b>מ"ר</b>	סה"כ זכויות בניה על קרקעיות
	30	אחוזים מ"ר	זכויות בניה לקומה
עד 16.5 עד 56 מ' מעל המפלס הכניסה לבנין	3	קומות מטר	גובה
30%	30%		תכסית
140 מקומות חניה ב 4 קומות מרתפים ו 75- מקומות חניה על הקרקעית במגרש של מרכז המסחרי וברחובות הגובלים, כולל פריקה וטעינה			מקומות חניה

בנוסף, יותרו שטחי השרות העל קרקעיים בשיעור של 30% מהשטחים העיקריים המפורטים לעיל ושטחי השרות התת קרקעיים שלא יעלו על 4500 מ"ר.

### שטח יחידת דיור:

שטח יחידות הדיור לשטחים עיקריים משתנה והינו 146 מ"ר בבנין הצפוני, 138 מ"ר בבנין הדרומי ו-53 מ"ר בבנין המזרחי.

### חניה, פריקה, טעינה והסדרי תנועה

יותרו 4 קומות מרתף בחלק המזרחי של המרכז, הפנוי מבניה ובו יותקנו רוב מקומות חניה. יתרת החניה, פריקה וטעינה מוצע להסדיר במפלס הקרקע בשטח המזרחי ולאורך הרחובות הגובלים. בנוסף, מוצע לצרף רצועת אזור מגורים ממזרח לצורך הרחבת החניון.

### ח"ד הצוות:

## התכנית אינה מקובלת מההיבטים הבאים:

### המרחב הציבורי:

הכיכר הקיימת מהווה את לב השכונה, הנה תוססת ומלאה פעילות ברוב שעות היממה. הכיכר צפופה, חסומה ע"י ספסלי בטון, מדרגות נעות ועוד. המסחר הקיים היום במגרש סובל ממחסור במקומות חניה ותפקוד לקוי של הפריקה והטעינה. הפרויקט החדש, לא זו בלבד שאינו מציע הרחבה או טיפול כל שהוא בשטחים הציבוריים הוא מעמיס על הסביבה חלק ממקומות החניה הנדרשים לפרויקט וזאת על חשבון שטח המדרכות ומקומות החניה הציבוריים הקיימים בסביבה.

### היקפי בניה מוצעים ופתרונות בינוי:

היקפי הבניה הגבוהים אינם מתאימים לאופי הבניה הקיימת בשכונה, שהיא ברובה בניה נמוכה של כ 4 קומות. איכות החיים של המגורים המוצעים מעל המרכז המסחרי הקיים בכלל ומעל המבנה החד קומתי בגובה 4 מ' במיוחד, בצמוד למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה תהיה בלתי סבירה לחלוטין.

**שטח יחידות דיור.**

שכונת נווה עופר נמצאת במצב סוציו-אקונומי בינוני-נמוך וקיים מלאי גדול של דירות קטנות ודרישה לדירות שיתנו מענה למשפחות עם ילדים. אי לכך, הדירות המוצעות בשטח של 53 מ"ר אינן מקובלות. כמו כן, הדירות המוצעות ב-2 המבנים אחרים בשטח של 146 מ"ר ו-138 מ"ר גדולות מדי.

**הפתרון המוצע לחניה.**

התכנית מציעה לצרף חלק מהמגרש הסמוך המיועד למגורים (אזור מגורים 4) לתחום התכנית על מנת לפתור את בעיות החניה של הפרויקט. עפ"י תב"ע 2603 החלה במקום, בניני המגורים הסמוכים לפרויקט יכולים לשפר את תנאי המגורים שלהם ע"י הרחבתם בשטח הנ"ל. **צרוף השטח לתכנית ימנע מהתושבים את הזכויות המותנות להם עפ"י התב"ע התקפה.** (מצ"ב מכתב הערות של אגף תנועה).

**תאום תכנית עם התושבים ובעלי הקרקע**

מוצע לקבל את הסכמת בעלי הקרקע - מ.מ.י. ולהציג את התכנית לפני נציגי התושבים, היות והמגרש מהווה מרכז משמעותי בשכונה כמוקד קהילתי וחברתי.

**החלטת ועדה:** להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. ליעד את הקומה נוספת מעל המבנה המזרחי, החד קומתי למסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכו'.
2. בהתחשב בסמיכות המבנה למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה לא מומלץ שימוש למגורים במקום הנ"ל.
3. תנתן חלופה להעברת הזכויות למגורים ל- 2 המבנים המערביים.
4. יוכן נספח פיתוח מנחה עד הפקדת התכנית במטרה לשפר תפקוד וחזות הכיכר ומרחב הציבורי בפרויקט.
5. תאום נספח התנועה עם אגף התנועה. חניה, פריקה וטעינה יותרו בתחום המגרש בלבד ולא על חשבון הקטנת השטחים הציבוריים.
6. לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור בחלק המערבי של המרכז ובחלק הדרומי ברוחב כ- 3 מ', הגובל במדרכה הקיימת ובה משולבים עצים בוגרים בכדי לאפשר את מעבר נאות להולכי רגל.
7. יש להציג את הפרויקט בפני נציגי השכונה במהלך הפקדת התכנית בפועל.

**פרטי תהליך האישור:**

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 737 מיום 07/01/2008 דנה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת תוספת של 66 יח"ד בשטח עיקרי של עד 8,580 מ"ר בבניין בן 16 קומות+קומה חלקית מעל מבנה קיים. כן מתווספים 140 מ"ר (שטח עיקרי) לשטח המסחר הקיים ו- 500 מ"ר (עיקרי) לשימושים בעלי אופי ציבורי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול הנחיות לשיפוץ המבנים, שיפוץ הרחבה הציבורית שבין המבנים והמדרכות ופיתוח השטח הבינבינוני לרבות נטיעות במגרש ובמדרכות.
3. תוספת הבנייה במבנה ג' לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים למעט אלמנטים קונסטרוקטיביים ממד, חדר מדרגות ומעלית.
4. קו בניין לשטחי שירות במבנה א' יותאם לקו הבניין של המבנה בהתאם לתכנית 2603.

5. פתרון האשפה יהיה בתחום מבנה א' בתיאום עם אגף תברואה בעת"א יפו.
6. הטמעת הערות יועץ התנועה ללשכת התכנון בתכנית בהתאם לחוות דעתו מיום 4.8.2007.
7. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
8. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבניה המירבי.
9. חובת ניהול ואחזקה משותפת למסחר ולמגורים.
01. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

### בהמשך להחלטות הוועדה המקומית והמחוזית יש להציג מילוי התנאים שהועלו בהחלטות הוועדה

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5924 בעמוד 2617 בתאריך 03/03/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/01/2009	הארץ
29/01/2009	הצופה
30/01/2009	העיר

#### **פירוט המתנגדים, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יצויין שהוגשו הרבה התנגדויות ללא כתובות וללא פרטים אישיים.

#### **ריכוז ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מאיר קאשי, ציונה ארקין, בנימין שקד, ורדה כהן, בוריס פלשטייב יוסף ששון, חבי' בבי שיווק מוצרי מזון, חזי ושקד טרי סולי	ע"י צילקר- שפירא משרד עורכי דין
חברת ריבוע כחול נכסים והשקעות בע"מ קופת חולים מאוחדת	ש. בירן ושות' משרד עורכי דין
דואר ישראל-תחום נכסים- אגף לוגיסטיקה ותשתיות	גיורא-לויעד-דהן משרד עורכי דין
בבגינוב בנימין	ע"י אלונה מור- מנהלת הנכסים- דואר ישראל
בבגינוב בנימין	ע"י עו"ד יצחק גל אור
כ- 130 תושבי שכונה	ע"י עו"ד הרטברי בורנשטיין בסון ושות'
כ- 60 תושבי שכונה	ע"י עו"ד יעל בעז ואחרים.
בנק הפועלים מחלקת נכסים	

כ- 50 תושבי שכונה דיירי שקד 15  
 כ- 24 תושבי שכונה דיירי קורקידי 22  
 תושב שכונה -

### רכוז התנגדויות, המענה וההמלצות:

1. מאיר קאשי, ציונה ארקין, בנימין שקד, ורדה כהן, בוריס פלשטייב יוסף ששון, חב' בני שיווק מוצרי מזון, חזי ושקד טרי סולי- ע"י צילקר- שפירא משרד עורכי דין

1. א. **בעלי זכויות אחרים בנוסף לזים התכנית הינם בעלי זכויות בניה נוספות בתכנית המוצעת:**  
 שלושת הבניינים במקרקעין הינם בניינים נפרדים אך רשומים כבית משותף. בהתאם לדיני המקרקעין ופסיקת בתי המשפט זכויות הבניה המוצעות הנוספות הינן זכויות קנייניות השייכת לכל בעלי הזכויות במקרקעין גם אם ניתן לממש רק בחלק מסוים של המקרקעין.
- ב. זכויות הבניה שייכות לכל בעלי הזכויות גם בהתאם לתקנון בית משותף (סעיף 6-: "כל היתר או רישיון יהיה רק לאחר הסכמה מוקדמת... של הבעלים ושל רשויות התכנון. השטח הבנוי על חלקת משנה לא יעלה על מחצית אחוזי הבניה המותרים לחלקה כולה בהתאן לחוקי הבניה..)
- ג. על פי הוראות מבא"ת בתכנית המוצעת יש לרשום "בעלי עניין בקרקע" ולכלול בהם את פרטי המתנגדים כבעלי זכויות במקרקעין.
2. א. **החלטת הוועדה המקומית על ביטול המגורים מעל בניין א' חסרת הצדקה תכנונית וחורגת מסבירות.**  
 הוועדה המקומית החליטה להמליץ על הפקדת תכנית בכפוף לביטול המגורים מעל בניין א'- לאור סמיכות המבנה למגרש החניה שבו מתבצעת פריקה וטעינה.  
 החלטה זו חסרת הצדקה תכנונית וחורגת ממתחם הסבירות מאחר והפריקה והטעינה אינה בהתאם להיתר של בניין ב'- במסגרת הבניין. יש לבחון מחדש ההחלטה ולבחון חלופה: א. תוספת מגורים מעל קומת בניינים מעל בניין א' בכפוף להסדרת הפריקה
- מוצע לשלב בהוראות התכנית: יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאי ההיתר הסכמת כל בעלי הזכויות הרלוונטים במקרקעין. יש לצרף לתכנית המוצעת חלוקת זכויות מוצעות וטבלאות איזון ביניהם. טבלאות אלה יהוו חלק ממסמכי התכנית. הסכמת בעלי העניין במקרקעין יהוו תנאי מקדים לבקשת ההיתר.
- תכנית בניין עיר אינה אמורה לבוא בסתירה לתקנון.
- מוצע לקבל ההתנגדות:  
ראה מענה ל 1.א
- מוצע להטמיע בהוראות התכנית את רשימת בעלי העניין בקרקע.
- מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה:
- התכנון המוצע בתכנית אמור לתת מענה לפריקה וטעינה והסדרי ותקני חניה המתבססים על השימושים הקיימים בהיתרי הבניה והזכויות המוצעות.
- מוצע לעדכן נספח התנועה להטמיע  
בנספח התנועה תקני חניה  
למשחר לפריקה וטעינה  
הנדרשים לכל היחידות  
המסחריות הקיימות  
והמתוכננות.

והטעינה של הסופרמרקט בהתאם להיתרי הבניה.  
 ב. תוספת מגורים מעל בניינים ב ו או ג' גם עבור בניין א'

מיקום זכויות ושימושים נקבע בראיה כוללת לגבי תפקודו המיטבי של המתחם.  
 תוספת הזכויות מוצע בראיה מתחמית כוללת. בתנאים להיתר יש לכלול הסכמת בעלים כתנאי לבקשה להיתר.

3. א **הקונסטרוקציה למגדל המגורים המוצע תפגע בערכו ותפקודו של החנויות:**  
 מבנה המגורים המוצע נשען על קונסטרוקציה הכוללת מערכים של שלישיות עמודים בפינות הבניין הקיים. מערכת קונסט' זו פוגעות בנגישות לחנויות, בערכן ותיפקודן. יש לבחון פתרון קונסטרוקטיבי אחר המצמצם הפגיעה בחנויות.

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה מוצע בנספח העיצוב והבינוי, שהינו תנאי להיתר הבניה לבחון פתרונות קונסטרוקטיבים שימזערו המפגע בכיכר ובחנויות בהיקף. כל זאת תוך יצירת מרחב ציבורי רחב ככל האפשר.

4. א **קביעת מנגנון יעיל ובר ביצוע לשיפוץ המרכז המסחרי כתנאי לניצול זכויות הבניה למגורים:**  
 הועדה המקומית והמחוזית סוברות כי תוספת בזכויות למקרקעין מותנת בשיפוץ ושיפור חזות ותפקוד המרכז המסחרי לאור הזאת התכנית המוצעת מציעה מנגנון לשיפוץ המרכז המסחרי. נאמר כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת הנחיות לשיפוץ המבנים ופתרונות לפיתוח גג בניין א', שיפוץ הכיכר הציבורית והשטחים הבין בניינים. בתכנית המוצעת הביצוע של הפיתוח והשיפוץ הם תנאי למתן תעודת איכלוס, אי לכך אין מניעה משפטית לאכלוס המבנה לאחר קבלת טופס 4 ללא צורך בתעודת גמר(עפ"י ס. 21 לתקנות התכנון והבניה), לכן: א. יש לקבוע מנגנון יעיל יותר להבטחת ביצוע עבודות השיפוץ. מבוקש שיקבע תנאי בהיתר הבניה לבניין המגורים לפיו השלמת כל עבודות השיפוץ תהווה תנאי לקבלת טופס 4 וחיבור המבנה לתשתיות.

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע במסגרת הוראות התכנית הנחיות מפורטות לשיפוץ המרכז המסחרי ומי מבצען. במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב שהינה תנאי להיתר, יהיה צורך בתכנון מפורט של המרכז וקביעת שלביות.

יש לקבוע מנגנון יעיל יותר להבטחת ביצוע עבודות השיפוץ. מבוקש שיקבע תנאים לביקורת שלביות בשיפוץ הן בהיתרי הבניה והן להיתר איכלוס לבניין המגורים לפיו השלמת כל עבודות השיפוץ תהווה תנאי לקבלת טופס 4 וחיבור המבנה תשתיות.

5. א **שיפור הנגישות למרכז המסחרי מכיוון רחוב גרוסמן וגרינבוים:**  
 בין מפלס הרחוב והכיכר המרכזית במרכז המסחרי קיימות מדרגות ישנות ורועעות. יש לכלול הוראות והנחיות מפורשות בעניין שיפוץ המדרגות והרחבתן והתאמתן

מוצע לקבל ההתנגדות, ראה מענה 4 א'

לפרויקט המתוכנן.

**הרחבת החנויות הצפוניות בבניין א**  
**לכיוון רחוב גרוסמן:**

א .6

התכנית המוצעת כללה הרחבת שתי החנויות הצפוניות בבניין א'. הרחבה זו בוטלה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

הוועדה המחוזית מתבקשת לאשר הרחבת החנויות המצוינות לעיל מהטעמים הבאים:

במפלס הרחוב קו הבניין הינו רציף. הרחבת החנויות תפגע במרחב המיועד להולכי הרגל. לאור הקמת הפיר הורטיקלי ותשתיות המבניות למבנה המוצע לא מומלץ לאשר הרחבת החנויות. מוצע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח לאפשר מרחב ציבורי נאות בסמוך לחנויות.

א. לאחר ההרחבה קונטור בנין א' לא יבלוט מעבר לקונטור בנין ג' הכולל תוספת בניה משמעותית בחלק הצפוני.

ב. בין החנויות הצפוניות ורח' גרוסמן קיים מרווח גדול (10 מטר) - אין מניעה להרחבה מבלי לפגוע באינטרס תכנוני כלשהו של הציבור או של בעלי זכויות במקרקעין.

ג. תוספת שטח לחנויות הצפוניות תשפר את איכות חייהם של בעלי הזכויות בהן.

**תנועה וחניה:**

א .7

בתכנית המוצעת נאמר כי הסדרי חניה תנועה פריקה וטעינה יהיו בכפוף לנספח התנועה.

א. החניה התת קרקעית המוצעת בנספח התנועה הינה במסגרת הרכוש המשותף ואמורה לשמש את כל בעלי הזכויות במקרקעין.

ב. נספח התנועה כולל מקומות חניה במפלס קומת הקרקע ממזרח לבניין א'. על מנת לשפר נגישות לחניות אלה יש לבחון אפשרות כניסה ויציאה מרחוב גרוסמן.

ג. התכנית המוצעת אינה נותנת מענה למקומות החניה החסרים כיום למבקרי אולם השמחות.

החניה התת"ק מוצעת בתכנית בראיה מתחמית כוללת. בתנאי הבקשות להיתר יש לכלול הסכמת בעלים כתנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.

**מוצע לבחון נושאי החניה ומתן**

**מענה להתנגדות ע"י יועץ**

**התנועה של התכנית והוועדה**

**המחוזית תוך מתן מענים**

**להסדרי ותקני חניה כנדרש עפי**

**החוק והתקנות.**

התכנון המוצע בתכנית אמור לתת מענה לתקני חניה המתבססים על השימושים הקיימים בהיתרי הבניה והזכויות המוצעות.

**יש להתייחס לשעות שיא בדרישה**

**לחניה מסחרית והחניה**

**למגורים. לעמדות המתנה**

**ולמהירות השימוש בשעות שיא**

**ביחס למגורים ולאולם**

**השמחות. מוצע להתייחס לחניה**

**נדרשת תוך התייחסות ליחידות**

**המסחריות, כגון: הדואר, קופת**

**החולים, הבנק, הריבוע הכחול,**

**אולם השמחות החנויות, פינוי**

**אשפה וכד'.**

מוצע להטמיע תקני חניה נדרשים.

מוצע לבחון שילוב פתרונות  
 לכניסות ויציאות לחניון שאינם  
 במעליות בלבד.  
 מוצע לאפשר מעבר וכניסות  
 ויציאות לחניה במפלס הרחוב  
 הן מרחוב השקד ומרחוב  
 גרוסמן. יציאות ומדרגות שאינן  
 מכאניות לצבור המשתמשים  
 אמורות לעמוד בחוק ובתקנות.  
 יש צורך בהתייחסות לפתרונות  
 החניה בתקופת הבניה וחפירת  
 החניות התת"ק.  
מוצע לקבל התנגדות בהתאם  
למפורט לעיל

## 2. חברת ריבוע כחול נכסים והשקעות בע"מ - ש. בירן ושות' משרד עורכי דין

כללי:

התכנון המוצע מתעלם לחלוטין ממצב הבינוי הקיים, ממיקום המבנים, הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, פינוי אשפה ובכלל מהצרכים הבסיסיים של בעלי הזכויות במקרקעין והיות המרכז מסחרי ופעיל.  
 התכנון מתעלם מהסביבה האורבנית הוותיקה ומהיותו המרכז המסחרי הבודד בשכונה.  
 התכנון המוצע אינו עולה בקנה אחד עם תכניות בכירות יותר כתמ"א 35 ותמ"מ 5 המופקדת. התכנון המבוקש כל כולו רצונו של מגיש ויזם התכנית במיקסום בלתי אפשרי של זכויות והדבר סותר מגמות ועקרונות תכנון בסיסי. היזם מעוניין בהכפפת המרכז המסחרי ובעלי הזכויות בו לרצונותיו ושאירותיו.  
 המרכז המסחרי נרשם כבית משותף ואף נרשם בו תקנון מוסכם המחייב את כל בעלי הזכויות בבית. במסגרת תקנות אלה נקבעו הוראות ביחס לתנאים ולאופן בו ניתן להקים ולבנות תוספת בניה וכן ביחס לשימוש ברכוש המשותף. התכנית אינה עולה בקנה אחד ואף סותרת את הוראות התקנון המוסכם.  
 היזם מפר הוראות התקנון המוסכם המחייב את בעלי הזכויות בבית המשותף וחותר תחת ההתנהלות הקיימת והרצויה במרכז המסחרי.  
 היזם לא טרח, כנדרש עפי חוק ולפי הוראות התקנון המוסכם להמציא ולהודיע על דבר הפקדת התכנית- ובגין כך יש לבטל ההפקדה.

## 8. א. התכנית מתעלמת ממגמות התכנון

### ומהצורך בראיה תכנונית כוללת:

התכנית המוצעת הינה נקודתית ואינה עולה בקנה אחד עם התכנון המרחבי הכולל ותכניות בכירות ממנה.  
 בהפקדתה ובאישורה של התכנית על ידי הוועדה המקומית יש לחטוא לעיקרון העל אשר עוגן אף בפסיקות בתי המשפט כי על מלאכת התכנון להיות מקיפה ולהעשות מתוך ראיה כוללת, תוך התחשבות בצרכי החברה והצבור, תוך לקיחה בחשבון שיקולי תכנון בצד שיקולים חברתיים וכלכליים.

א. היזם מציע בנין מגורים אדיר מימדים בן 20,000 מטר(עיק' ושירות).

בהתייחס לתמ"א 35 - כל השכונה

עפ"י תמ"א 35: תכנית לתוספת שטח

ככלל נתפסת כשכונת מגורים.  
 תהליכי הרוויה  
 למגורים ניתנים לקדום בכל המרחב  
 השכונתי במידה וניתנים מענים  
 הולמים  
 למגוון השימושים כגון המגורים  
 המסחר וכד'.  
 תוספת המגורים אינה מחייבת  
 פגיעה במרכז כל עוד מהלכי  
 התכנון והבניה נעשים באופן  
 מושכל תוך מתן מענה למגוון  
 סוגי מגורים במרחב השכונה  
 ומענה למגורים ולמסחר  
 איכותיים במרכז.

מוצע כי יזם התכנית יציג את  
האסמכתאות לפרסום התכנית  
כפי שנדרש עפ"י חוק.

מוצע לקבל ההתנגדות ולהשלים  
הנספחים במידה ונדרשים  
לתכנית זאת עפ"י תמ"מ 5.

הצורך בתכניות אב לשכונות בעיר  
 נבחן בקפידה.  
 בעת האחרונה לא נמצא כי שכונה  
 זאת נזקקת לבחינה תכנונית  
 במסגרת תכנית אב ייחודית.

לפיתוח או בינוי תעשה רק לאחר  
שנבחן ע"י מוסד תכנון הצורך  
בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי  
הקיים ואת האפשרות לבצעם כתנאי  
לתוספת שטח לפיתוח או בינוי.  
 מן הראוי בשכונת נווה עופר הראויה  
 להתחדשות לבחון תוספות  
 והתחדשות למגורים לבחון ושקול  
 הנושא מתוך התחשבות בסביבה  
 כולה. יש לבחון מהלכי הרווייה  
 במתחמי מגורים ולא במרכז המסחרי  
 היחיד בשכונה. המהלך מנוגד לכל  
 היגיון תכנוני (תמ"מ 38, פינוי בינוי  
 וכד') וכוונות תמ"מ 35. עידוד  
התחדשות עירונית נמצאת מוכרת ע"י  
מוסדות התכנון וגם במסגרת תמ"מ 5  
נאמר כי התהליך יעשה בין השאר  
ע"י עדכון דירות ובניינים ופינוי בינוי  
מרוסן.

התכנון של התכנית נדרש לזווית ראייה  
 רחבה ולא להצטמצם במקרקעי  
 התכנית בלבד.

לאור אי ידיעת המתנגדת על הפקדתה  
 של התכנית לא יכלה המתנגדת לעיין  
 בפרוטוקולים ובהחלטות  
 הרלוונטיות.

עפ"י תמ"מ 5 : בסעיף 4.2.1.1 נקבע כי  
 תכנית המייעדת תוספת בינוי של  
 קומות או/ נפח בניה הגדול פי שלושה  
 יותר מנהמותר או שתוספת הבניה בו  
 עולה על 20,000 מ"ר מעל המותר על  
 פי תכניות שבתוקף תופקד עם  
 צירוף: נספח בינוי עירוני, נספח פיתוח  
 ועיצוב נופי, נספח תחבורה ונספח  
 תשתיות.

בסעיף 4.2.1.2 נאמר כי, על תכנית  
 הנמצאת באזורים עירוניים, לכלול  
 שלבים לביצוע והוראות הקושרות בין  
 מתן היתרי בניה לבין שלבי ביצוע  
 התשתיות והשטחים הציבוריים  
 שבתחום התכנית כתנאי להפקדתה.  
 התכנית המוצעת שמבוקש במסגרתה  
 תוספת אחוזי בניה בהיקף של כמעט  
 20,000 מ"ר ותוספת אדירה של  
 קומות לא עומדת בדרישות.  
 בהוראות התכנית בשלבי ביצוע(ס.7)  
 נכתב לא רלוונטי- זאת למרות  
 שהדבר נדרש לפי סעיף 84 לחוק.  
 התכנית אינה כוללת נספח פיתוח ועיצוב  
 נופי ו/ או נספח תשתיות.  
 למרות שתמ"מ 5 טרם אושרה ראוי  
 לדבוק בהוראותיה וללכת לאורם.  
 הדבר מקובל בכל מוסדות התכנון.

**תכניות אב לשכונות שונות :**

הועדה המקומית פועלת זה תקופה ארוכה לאישור תכניות אב לשכונות שונות במיוחד לותיקות אשר לפיהן נקבע העתיד התכנוני ואופן ביצוע החידוש העירוני של שכונות אלה (לדוגמה-פלורנטין, מבואות יפו, שפירא וכו'). תכנית זו עומדת בסתירה למגמה תכנונית מבורכת זו.

הצוות המקצועי סבר כי אכן יש צורך בשמירת הפוטנציאל המסחרי העתידי במרכז, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית הומלצה ע"י הוועדות להפקדה. עם אישור התכנית לתוספת מגורים במרכז יש לכלול מסמכים הכוללים כלים לשיפור ושדרוג יסודי של המרכז המסחרי תוך התאמתו לצרכי השכונה היום כפי שפורט לעיל.

**עמיד המרכז המסחרי :**

התכנית חורצת את עתיד הגורל המסחרי היחיד בשכונה ומונעת ממנו פיתוח עתידי כמרכז קניות מסחרי ראוי לתושבים ומעודכן לתקופתו.

**די בפגמים תכנוניים אלה על מנת להצדיק דחיית התכנית.****9. התכנית משנה מצב קיים ואינה נותנת מענה תכנוני ראוי :**

התכנון המוצע לוקה תכנונית אף ביחס לצרכי המרכז המסחרי עצמו. ייעודו תפקידו ומאפייניו של המרכז המסחרי עלולים להיפגע ולהימחק לאור הקמת מגדל המגורים. זכויות עתידיות לפיתוח מסחר נדרש מוחלפות במגדל מגורים בגובה רב. המגדל אינו תואם אופי הסביבה ויפגע בצביון המרכז המסחרי.

במסגרת תכנון תכנית המתאר הנעשה בימים אלה נבחן היקף גידול השכונה למגורים. מוצע לבחון במסגרת תכנית זו אם קיים מענה מסחרי סביר לגודל המגורים החזוי. במידה ויימצא כי יהיה קיים מחסור בשטחי מסחר מוצע לעדכן התכנית ולבחון תכנונית הגדלת שטחי מסחר.

קיימות עדויות על חוסר התאמה בין מגדל מגורים למרכזים מסחריים. התכנון המוצע בהוראות התכנית חלקי ואינו מתייחס באופן מפורט לשלושת המבנים. יש לכלול בתנאים למתן היתרי בניה הוראות גם ביחס למבנה ב'.

מוצע לקבל ההתנגדות ולהוסיף פירוט נדרש בעבור כל מכלול המבנים והשטחים בתחום התכנית

עפ"י סעיף 83 א' לחוק- יש לצרף תכנון מוצע ומפורט אודות אופן פיתוח כלל שטח המרכז המסחרי ולא להסתפק בנספח הבינוי שצורף.

**יש לדחות התכנית או להחזירה לשם תיקון והתייחסות נוספת מצד המגיש.**

מוצע לקבל ההתנגדות ולהחזירה להתייחסות המגיש ולעדכונה

**10. פגמים תכנוניים בתכנון התחבורה והחניה :**

קיימים ליקויים בכל הנוגע לתכנון החניה והתנועה הכלול בתכנית. הסדרי החניה המוצעים בתכנית בהתייחס לשכונה הוותיקה ולמרכז המסחרי אינם מתקבלים.

1. ראה מענים בס. 7א'

- בדיקת תקן החניה הנדרש לפי דין מעלה כי התכנית אינה עומדת בתקן חניה זה, לפיו חסרות 4 חניות תפעוליות ו-22 מקומות חניה לרכב פרטי. מוצעת הקמת חניון תת קרקעי בו מוקצות שתי קומות (קרקע + מרתף) לבאי המרכז המסחרי, כאשר המעברים באמצעות מעליות. הפתרון אינו ראוי למרכז המסחרי בשל עלויותיו, לאור אי התאמתו למצב העובדתי בשטח ולקיבולת החניה הנדרשת למענה.
2. מגיש התכנית יציג פתרון למכולות האשפה לשימושי המסחר תוך הצגת מתווה לפינויים.
3. מגיש התכנית יציג עמידת התכנית בתקנים הנדרשים (מעליות וכד')
4. ראה מענה 9'א' בנוגע לעתודות המסחר.
- הגישה למעליות המוצעות בחניה נעשה מאותו נתיב יחיד לפריקה וטעינה של הסופר מרקט ושל שאר המתחם- על כל ההשלכות התפקודיות והבטיחותיות.
- נתיב התנועה מוצע במקום בו יש מכולות אשפה- אין מענה אחר למכולות האשפה בתכנית המוצעת. התכנון המוצע מתעלם מההנחיות הקיימות להתקנת מעליות מהסוג המבוקש כך שמתוכננים 2 מקומות חניה ולא 4 מקומות המתנה כנדרש. התכנון אינו מתחשב בהתפתחות העתידית של השכונה אשר לאורה יידרש מענה במרכז המסחרי.

התכנון המוצע אינו מחוייב ואינה פרי של צורך ציבורי. התכנית ניסיון של בעלים פרטי למקסם תועלתו ממקרקעין על חשבון תועלת הציבור הרחב ותוך פגיעה בקניין החברה ובעלי זכויות אחרים במרכז המסחרי.

התכנון אינו תואם הרצוי- אין לאפשר אישור התכנית ולדחותה ולמצער להחזירה לידי המגיש לשם עריכתה מחדש.

#### התכנית תגרום נזק אדיר לזכויות החברה:

א 11.

- התכנית פוגעת בזכויות החברה ובעלי זכויות נוספים במרכז המסחרי:
- א. פגיעה מעצם הליך הבניה והחפירה המתוכננים בשטח המרכז המסחרי ובשטח החניה. סביר כי שטח החניה החיוני לתיפקוד הסופרמרקט יהיה שטח ההתארגנות לבניה.
- ב. מרכז של הבניה המתוכננת יהיה בשטח המעבר הצר השמש היום כשטח חניה יחיד של המרכז המסחרי וכשטח פריקה וטעינה- הדבר יביא לשיתוק הסופרמרקט- אין הקצאה לשטח חלופי לתקופת
- מוצע לקבל ההתנגדות ולתת מענה תפקודי לשימושי המרכז המסחרי במהלך תקופת הבניה. התכנית תכלול הוראות המפרטות את שלביות הבניה ואת המשך תפקודו של המרכז המסחרי, או ולחלופין גיבוש הסכם בין הבעלים השונים לגבי פתרונות תפקודיים למהלך תקופת הבניה.

הבניה ולתקופה העתידית וההוראה בתנאים להיתר ללא הגדרת פתרון עקרוני. הדבר הינו גזר דין מות לסופרמרקט.

ג. במהלך הבניה המגיש עתיד לחפור תחת שטח החניה הקיים לשם הקמת חניון בן 4 קומות בתת"ק.

ד. יש לקבוע הוראות מדויקות אודות אופן חלוקת נשיאת הבעלים בעלויות השונות הנובעות מהתכנית ומימושה (ס. 69(12) לחוק) -

לדוגמא מעליות החניון, אנשי תחזוקה וביטחון, תחזוקת שפ"פ וכד'.

**אין סיבה כי בעלי זכויות יישאו בעלויות הנובעות משינוי המרכז המבוקש בתפעולו העתידי ע"י מגיש התכנית.**

ה. התכנון המבוקש פוגע באפשרויות הפיתוח המסחרי בשטח המרכז ביחס לזכויות עתידיות ככל שיהיו **לבעלי הזכויות הנוספים במתחם**- שינויים הנובעים מתוספת זכויות עתידיות למגורים בשכונה בכלל.

ו. מגיש התכנית לא טרח לבקש הסכמת החברה להגשת הפרויקט, במידה ויתבקש החברה לא תאשר זאת לאור בדיקה וחוו"ד שמאית המצביעה על נזק אדיר הטמון בתכנית לחברה.]

ז. המגיש מפר הוראות תקנון מוסכם המחייב את דיירי ובעלי המרכז המסחרי וחותר כנגד בעלי הזכויות האחרים.

מהתקנון: "כל תוספת בניה ו/או קבלת היתר או רישיון...תעשה אלא לאחר הסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הבעלים ורשויות התכנון."

תוספת בניה לא תפגע באופן כלשהוא בדירות האחרות ולא תגרום להן נזק כספי ולא תגרע מערכן ולא תהווה מטריד כלפי יתר החוכרים.."

**לאור האמור לעיל אין לדון בתכנית ולאשרה.**

### 3. קופת חולים מאוחדת- גיורא-לויעד-דהן עורכי דין

12. א המרכז המסחרי בתחום התכנית מורכב מ-3 בניינים, לבניין א מתווספים 16.5 קומות, למבנה ב' בו מצוי נכס הקופה לא תותר כל תוספת למבנה ובניין זה ישאר במתכונתו הנוכחית.  
- היינו הזכויות הקנייניות עפ"י הוראות התכנית, תהיינה שייכות אך ורק

מוצע לקבל ההתנגדות:

יש להטמיע בהוראות התכנית

בתנאי ההיתר הסכמת כל בעלי

הזכויות הרלוונטים במקרקעין.

יש לצרף לתכנית המוצעת חלוקת

זכויות מוצעות וטבלאות איזון

ביניהם.

יש לצרף הנחיות לגבי מבצעי

המטלות הנדרשות ביישום

התכנית.

טבלאות אלה יהוו חלק ממסמכי

התכנית. במסגרת זו יש

להתייחס לנושא העלויות

השונות הנובעות מהתכנית

ומימושה.

הסכמת בעלי העניין הרלוונטים

במקרקעין יהוו תנאי מקדים

לבקשת ההיתר.

ראה מענה 9א' בנוגע לעתודות המסחר.

מומלץ לבחון במסגרת חלוקת

זכויות חוו"ד השמאית בנוגע

לנזק לכאורה העלול להיגרם

למתנגדת

ובמקביל להטמיע בהוראות התכנית

ובנספחיה הוראות הנוגעות

לתיפקוד המרכז במהלך הבניה

ולאחריה.

ראה מענה ל 1.א'

ראה מענה ל 1.א'

<p><u>מוצע לבחון נושאי החניה ומתן מענה להתנגדות ע"י יועץ התנועה של התכנית והוועדה המחוזית תוך מתן מענים להסדרי ותקני חניה כנדרש עפי החוק והתקנות.</u> <u>בנוגע לנושא הזכויות בחניות התת קרקעיות ראה מענה ל 1 א'.</u></p>	<p>ב לבניין א' ובבניין ב' תפגענה הזכויות הקנייניות. לאור תוספת הזכויות המוצעות בבניין א ו-ג' מוצע בתכנית חניון תת"ק. החניון התת"ק מוצע במקום חניון בו קיימת כיום חניה עילית פתוחה, המשותפת לכל המרכז המסחרי. המתנגדת תפגע הן מביטול החניה העילית הפתוחה ועקב נישולה מקבלת זכויות במרתפי החניה המוצעים. המתנגדת תפגע מהתכנית במישורים הבאים: פגיעה בזכויות הקנייניות של הקופה- הואיל וזכויות הבניה שייכות לכל בעלי הזכויות בו, ועפ"י התכנית הזכויות המוצעות יהיו שייכות אך ורק לבעלי הזכויות בבניין א ו-ג'. פגיעה בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי. לבניינים א' ו-ג' יתווספו שטחים וקומות- לבניין ב' לא תותר תוספת למבנה. התכנית פוגעת בחניה המשותפת ובעומק הקרקע. עפ"י התכנית תהיה פגיעה בחניה העילית המשותפת ולמתנגדת לא תהיינה זכויות במרתפי החניה העתידיים- למרות שהקרקע משותפת. לא הוצע כל פתרון חניה חלופי לדיירי ומבקרי המרכז. לזמן בצוע עבודות הבניה ובצוע חפירות מרתפי החניה. ממהלך הבניה הארוך יפגע בקופה וביכולתה לעשות שימוש סביר בנכס שלה. הגברת הצפיפות והאינטנסיביות תפגע בקופה.</p>
<p><u>מוצע לקבל ההתנגדות ולתת מענה תפקודי לשימושי המרכז המסחרי והחניה במהלך תקופת הבניה.</u> <u>התכנית תכלול הוראות המפרטות את שלביות הבניה ואת המשך תפקודו של המרכז המסחרי תוך מתן מענים סבירים בנושאי חניה וכד'</u> <u>או ולחלופין גיבוש הסכם בין הבעלים השונים לגבי פתרונות תפקודיים למהלך תקופת הבניה.</u></p>	<p>ג</p>

#### 4. דואר ישראל- אגף לוגיסטיקה ותשתיות תחום נכסים

<p>החוק אינו מחייב יזם תכנית תאום עם בעלי עניין אחרים בקרקע לצורך הגשה וקדום תב"ע. בכדי לאפשר מימוש תכנית תוך התייחסות קניינית מוצע להכניס להוראות התכנית המפורט בסעיף 1 א'.</p>	<p>13. א זתכנית לא תואמה עם חברת הדואר(בעלת זכות חכירה מהוונת). נוספת הבנייה מעל בניין ג' לא תואמה עם המתנגדת.</p>
<p><u>מוצע לכלול בתכנית התייחסות בהוראותיה לתקופת הבניה תוך מתן מענים ומיזעור מטרדי הבניה</u></p>	<p>ב פגיעה באיכות החיים במהלך הבניה. מטרדי רעש, אבק, זיהום, וכד'. תושבים יימנעו מלהגיע לסניף. ש לנקוט אמצעים לצמצום מפגעים והפרעות.</p>
<p><u>מוצע לכלול בתכנית התייחסות בהוראותיה לתקופת הבניה תוך מתן מענים ומיזעור מטרדי הבניה</u></p>	<p>ג זרמפות המתוכננות לעלייה וירידה לחניון התת"ק עלולות לעכב את תנועת המכוניות</p>

באזור.

זרמפות המתוכננות יגרמו לפקקי תנועה  
ויתפסו חלק מהחניות על הכביש.  
זטח הפריקה והטעינה הקיים יבוטל דבר  
שיביא לשימוש ברחובות הצדדים לפריקה  
וטעינה.

ראה מענה 7 א'

זתכנית הקובעת שטח פרטי פתוח- אחזקתו  
ד באחריות הבעלים והחוכרים במקום  
שהשטח יהיה שטח ציבורי פתוח שאחזקתו  
תהיה על העירייה.

שטח הכיכר הפנימית הינו חלק  
מסך השטחים במסגרת הקניין  
הפרטי.  
הן התכנון התקף והן התכנון המוצע  
מתבסס על יצירת שטח פתוח  
פרטי בתחום מגרש "פרטי"  
הנותן מענה לשימושים בתחום  
המגרש. התכנית המופקדת  
אמורה לכלול במסגרתה הוראות  
לחידוש המרכז המסחרי והכיכר  
הפנימי. תוך התיחסות לפיתוח  
הסופי ולשלביות.  
תחזוקת הכיכר הפנימית בתחום  
המגרש הפרטי הינה באחריות  
בעלי הקניין במקום כמקובל.  
במידה ובעתיד יגובשו הסדרים  
על בסיס הסכם משפטי בין  
העירייה לבעלי הקניין במתחם  
לגבי מתן שירות עירוני בתחום  
המגרש הפרטי בנוגע לתחזוקתו  
אין להכלילו במסגרת התכנית.

א5. בבג'נוב בנימין- ע"י עו"ד יצחק גל אור

החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית פגומה עד בטלות בשל שלושה פגמים עיקריים שעיקרם  
מפורטים להלן:

טענת המתנגדת תובא לבחינת היעוץ המשפטי בוועדה המקומית ו או המחוזית בטרם המלצה והתייחסות.

14. א היזם ומגיש התכנית אינו בגדר "מי שיש לו ענין בקרקע" כמשמע בסעיף 61 א' (ב) לחוק התכנון והבניה.

בהוראות התכנית, סעיף 1.8.2 "בעלי עניין בקרקע" נותר ריק ללא פירוט בעלי זכויות אחרים בקרקע. הוועדה המקומית הזדרזה לדון ולאשר המסמכים, ולא בדקה מסמכי התכנית ואם היזם רשאי להגיש התכנית.

הפגם פוגע בהחלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, ופוגע בהליכים שקוימו ע"י הוועדה המחוזית.

ל-יזם יש פחות מ 22% זכויות בעלות מתוך כלל שטח התכנית (כאשר בחלקן הוא אף שותף עם עוד 12 בעלי זכויות שטרם נרשמו כבעלים).

ליזם אין זכות להגיש תכנית מכיוון שאינו "מי שיש לו עניין בקרקע":

הפרשנות לסעיף 61 א' (ב) כפי שבאה לידי ביטוי בפסיקת בית המשפט קובעת כי רק מי שיש לו זכויות זיקה קניינית או חוזית במרבית הקרקע המתוכננת זכאי לזכות במעמד של מגיש תכנית.

בית המשפט קבע כי מטרת המחוקק בסעיף 61 א' (ב) לחוק היא להגביל את רשימת הזכאים להגשת תכנית.

ניתן ללמוד זאת מהשוואה בין ס' 100

לחוק לבין הוראות סעיף 61 א' (ב)-

המחוקק מבחין בין זכות התנגדות

לתוכנית מפקדת לכל "מעוניין

בקרקע" לבין "מי שיש לו עניין

בקרקע" יוזם התכנית.

התכנית משפרת את המקום.

הפקדת התכנית נגועה בחוסר סבירות מהטעמים הנ"ל:

הוועדה המקומית והוועדה המחוזית החליטו להפקיד התכנית ללא בחינה ונימוק, תוך התעלמות מוחלטת מהמלצות הצוות המקצועי שבדק ומצא כי התכנית אינה ראויה להפקדה.

הוועדות בטרם הפקדת התכנית לא נימקו מדוע הן דוחות את המלצת הצוות התכנוני ולא התייחסו להמלצת הצוות.

בהתבסס על פסיקות קודמות (חירם נ' הוועדה המחוזית) ניתן להצביע על חוסר סבירות בקבלת ההחלטות.

לא נערך בתכנית הליך בחינת השפעתה

על

הסביבה

לאור זאת שהתכנית הינה תכנית חדשה המתבססת על תוספת בניה על מבנים קיימים בבניה ישנה ומדובר באיזור מסחרי המושך ציבור רחב מתחיבת בדיקה רחבה של השפעת הבניה החדשה על הישנה וסביבתה ועל המשתמשים.

לאור זאת נדרשת בחינה סביבתית.

בתכנית יש פוטנציאל לפגיעה ולשינוי

נדרש תאום הנושא עם הרשות  
לאיכות הסביבה בעת"א אם יש  
צורך בתסקיר או מסמך סביבתי  
מצומצם.

הסביבה. הועדה המחוזית לא דרשה  
בטרם הפקדת התכנית ממגיש  
התכנית תסקיר השפעה על הסביבה.  
ס' 6 בתקנות התכנון והבנייה קובע כי  
במקרה שיש חובה לערוך תסקיר  
בהתאם לסעיף 2, מוסד התכנון לא  
יחליט על הפרדת התכנית בטרם נערך  
לגביה הליך ההערכה השפעה על  
הסביבה"  
אין בתכנית דרישה לתסקיר השפעה על  
הסביבה.  
לאור זאת שאין תסקיר המתנגד לא יוכל  
להגיש התנגדות במסגרת סעיף 100  
לחוק.

לאור האמור לעיל ולאור הפגמים  
המהותיים יש לדחות התכנית  
המוצעת.

**55. בבג'נוב בנימין- ע"י עו"ד הרטברי בורנשטיין בסון ושות'**

המתנגד הינו הנפגע העיקרי משום שהינו הבעלים של קומות 2 ו-3 שבמבנה ג' שמעליו מתוכנן מגדל  
המגורים. התכנית תפגע פגיעה קשה בקניין המתנגד ובאופן השימוש שיעשה בו בשמן הבניה ואחריה.  
התכנית מציעה מבנה גבוה מעל מרכז מסחרי שאינו משתלב במרקם השכונתי.

15ב. א בתכנית חלקי חלקות שלזים אין בהם

כלל זכויות כך שאינו עונה על

הקריטריון של בעל עניין בקרקע.

ב בתכנית אין התייחסות לבניה על בית  
משותף קיים על כל המשתמע מכך-  
לרבות רכוש משותף.

ג התכנית אינה מתאימה לתשתיות  
הקיימות באזור ואין בה פתרונות  
תנועה, חניה פריקה וטעינה נאותים.

ד גרם מדרגות משותף למבנה ג' הקיים  
ולמגדל המגורים אינו אפשרי. הדבר  
פוגע ביכולת השימוש הסביר של  
המתנגד בקניינו.

יש להקים גרם מדרגות ועצמאי לבניין  
המגורים.

לגבי סעיפים א' ב' ג'- ראה מענים  
לעיל.

מוצע לקבל ההתנגדות

בדופן הצפונית של המבנה בו מוצע

מגדל המגורים קיים גרם

מדרגות המוביל לקומה יב

במבנה. מדרגות אלה אינן

מופיעות במסמכי התכנית ולא

ברור אם התכנית מציעה פתרון

חלופי או עצמאי המפריד בין

שימושי מגורים ומסחר. כמו כן

בנספח הבינוי בחזית הדרומית

של המבנה מעליו מוצע מגדל

המגורים קיים בקומת הקרקע

פתרון הכולל מדרגות ומעלית

שבקומה טיפוסית משנה את

מיקומו והוא ללא מעלית כך

שלא ברור במסמכי התכנית -

אם זה הפתרון המוצע לשימושי

המסחר.

מוצע לקבל ההתנגדות ולאפשר

נגישות נפרדת לשימושי המסחר

והמגורים.

במידה והפתרון קיים יש להמחישו

ה

התנגדות הצוות המקצועי של עת"א יפו

לתכנית.

במסמכי התכנית באופן ברור.

הצוות המקצועי הציג עמדתו התכנונית לגבי התכנית בעבר, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית לאחר דיונים בוועדות המקומית והמחוזית הומלצה להפקדה.

אי הכנת כל התכניות הנדרשות על מנת לתת תוקף לתכנית.

ו

במסגרת המענה נדרשת השלמת מסמכים והוראות בתכנית

#### 6. כ- 130 תושבי שכונה – ע"י עו"ד יעל בעז ואחרים.

החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית פוגעת באיכות חיי דיירי השכונה.

הצוות המקצועי הציג עמדתו התכנונית לגבי התכנית, אולם עמדתו לא התקבלה והתכנית לאחר דיונים בוועדות המקומית והמחוזית הומלצה להפקדה והופקדה.

16. א חו"ד מקצועית: התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות לתכנית.

ב תסקיר השפעה על הסביבה: לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה. תוספת כל כך משמעותית לגובה הבנייה תגרום לשינויים בסביבה בהיבטי רוח הצללה תחבורה זיהום וכד'.

ראה מענה 14 ג

#### פגיעה באופי המבנה האורבני של

שינויים במבנה השכונה ובמבנה המרחבי נבחנים באופן תדיר ושוטף לאור מהלכי שינוי. שינויים אלה נבחנים באופן מתחמי ובאופן רחב. לא נמצא כי השינוי המוצע בעיצוב העירוני ובמבנה המורפולוגי שלה.

ג השכונה: הבניין בתכנית המוצעת אינו תואם את מבנה השכונה בה ממוקמים המבנים הנמוכים בני 4 הקומות במרכז והבניה הגבוהה יותר בשוליים.

ד

#### פגיעה באיכות החיים לאחר הבניה:

התכנית המוצעת אמורה לתת מענים בנושאי שיפור ופיתוח הכיכר הפנימית, המרחב הציבורי, ונושאי חניה. לכשיושלו נושאים אלה במסגרת נספחי הבינוי והעיצוב ונספח התנועה וחניה תוך יצירת מנגנוני ביצוע מוגדרים התכנון ישתלב באופן סביר בסביבתו.

ה המבנה המוצע יגרום להמולה, רעש, צפיפות נוספים באזור שהינו כבר היום שוקק אדם בשל היותו המרכז המסחרי של השכונה. בעיית תחבורה וחניה תחמיר בשל תוספת משמעותית של רכבים של תושבים עתידיים ואורחיהם. גם אם ייבנה חניון תת"ק הרמפות לעלייה וירידה יעכבו ויגרמו לפקקי תנועה. התשתית התחבורתית באזור אינה ערוכה לכמות התנועה המוצעת.

התכנית המוצעת אינה כוללת רמפות לחניה. פתרון מכאני למעליות אמור להבחן על רקע

זמן המתנה בשעות שיא של  
ביקוש – לאור שימושי המרכז  
המסחרי, אולם השמחות  
והמגורים.

מוצע לקבל ההתנגדות:  
לאור זאת שמדובר בתוספת בניינים  
על מבנים קיימים ומרכז מסחרי  
פעיל  
יש להגדיר אמצעים שיינקטו  
במהלך הבנייה להקטנה  
ומיזעור טרדות אלה.

**פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה:**  
במהלך הבניה יגרמו טרדות רעש, אבק,  
זיהום אוויר וכד'.

- למקום יגיעו רכבים כבדים, ייווצרו  
פקקי תנועה, תהיינה בעיות פריקה  
וטעינה, תיווצר מצוקת חניה.  
במהלך הבנייה המרכז המסחרי יהפוך  
לאתר בנייה וישבש את חיי התושבים  
המתקשים לערוך קניותיהם מחוץ  
לשכונה. --הבניה תפגע אנושות  
בסוחרים.

יש להגדיר אמצעים שיינקטו במהלך  
הבנייה להקטנה ומיזעור טרדות אלה.

**שטח ציבורי פרטי:** במסגרת התכנית  
הוקצה שטח ציבורי פרטי והדבר  
מבורך. מתבקש תהליך של שיתוף  
ציבור לגבי תכנונו.  
אור האמור לעיל יש לדחות התכנית המוצעת.

מומלץ כי במסגרת הפיתוח התכנוני  
של הכיכר יקדם היזם תהליך  
של שיתוף בעלי העניין במרכז  
המסחרי.

#### 7. כ- 60 תושבי שכונה.

ההתפתחות בשכונה יכולה לכלול  
בניה גבוהה, תוך התייחסות  
פרטנית למכלול משמעויותיה  
והשפעותיה על סביבתה.

**פגיעה קשה באופי השכונה:** הבניה  
בנווה עופר מאופיינת בעיקרה  
בבניינים בני 4-8 קומות. המגדל  
המתוכנן אינו תואם אופי הבניה  
והנוף הסביבתי. המבנה יחסום נוף,  
שמש ויגביר את תנועת כלי הרכב  
במקום.

#### **פגיעה חמורה באיכות החיים לאחר הבנייה:**

הבניין יצור רעש המולה וצפיפות במקום  
שמלכתחילה רווי פעילות ושוקק.  
בעיית החניה בשכונה תחמיר מאוד  
לאור תוספת בכלי רכב. גם אם יבנו  
רמפות לעליה וירידה לחניון הם  
יגרמו לעיכובים ולפקקי תנועה.

**פגיעה באיכות החיים במהלך הבנייה:**  
הבנייה תגרום לטרדות רעש, רעש  
חפירות, אבק וזיהום אוויר.

- למקום יגיעו רכבים כבדים, ייווצרו פקקי תנועה, תהיינה בעיות פריקה וטעינה, תיווצר מצוקת חניה. בעתיד תיווצר מצוקת חניה אדירה. -אתר הבניה ישבש את חיי התושבים. תהיה פגישה בקשישים שמתקשים לערוך קניות במקומות אחרים.

ד

מענה על ידי הועדה.

#### תפקיד נציגי הציבור :

תפקידי נציגי ועובדי הציבור לראות את טובת האזרחים, התושבים והשכונה בטרם אישור תכנית פוגעת וקשה זו, שאין בה הצדקה תכנונית ומשרתת אינטרס של יזם בודד.

ה

ראה מענה 16 א'

#### משפטי- חוקיות התכנית :

1. חו"ד מקצועית של צוות יפן: התכנית הומלצה להפקדה והופקדה למרות התנגדותו המוחלטת של הצוות המקצועי והסתייגות חברי הועדה המחוזית.  
2. תסקיר השפעה על הסביבה: לא הוגש תסקיר כמחויב עפ"י דין. תוספת כל כך משמעותית לגובה גורמת לשינויים בסביבה ולאורח החיים במקום נדרש תסקיר. אין הגיון לאשר התכנית לאור השינוי בסביבה.

הועדה המחוזית בטרם הפקדת התכנית לא דרשה תסקיר השפעה על הסביבה אולם לאור זאת שהתכנית הינה תכנית חדשה המתבססת על תוספת בניה על מבנים קיימים בבניה ישנה ומדובר באיזור מסחרי בסביבת מגורים קיימת והמרכז מושך ציבור רחב מתחייבת בדיקה רחבה של השפעת הבניה החדשה על הישנה וסביבתה ועל המשתמשים.

הן בתקופת הבניה והן לאחריה לאור זאת נדרשת בחינה סביבתית.

נדרש תאום הנושא עם הרשות לאיכות הסביבה בעת"א אם יש צורך בתסקיר או מסמך סביבתי אחר.

3. חתימת בעלי הקרקע: היזם הינו בעל חלק מזערי באחת החלקות בלבד. אף אחד משאר בעלי החלקות לא חתם על הסכמתו. ליזם אין זכות חוקית לזום התכנית ולא בכדי אף אחד לא חתם על הסכמתו.

עפ"י חוק התכנון והבניה ליזם זכות לזום תכנית. הסכמות בין בעלי עניין וזכויות יכולים להוות חלק מתנאי התכנית

#### 9. בנק הפועלים- מחלקת נכסים.

א 18. כבעלי נכס במקום המתנגדים לא קבלו הודעה על הפקדת התכנית.

מוצע כי יזם התכנית יציג את האסמכתאות לפרסום התכנית כפי שנדרש עפ"י חוק.

ב לדעת המתנגדת, קיים שטח על גג הנכס

במידה והמתנגדת בעלת עניין

<u>רלוונטית ראה מענה 1 א'</u>	השייך לה. (מערכת מיזוג אוויר)	
<u>מוצע לכלול הוראות בתכנית לגבי פעילות המרכז במהלך הבנייה ואחריה בכדי למזער נזקים ולשפר השימוש במרכז. ראה מענים לעיל</u>	ג אין ביכולת המתנגדת לבחון אם בניית התכנית תפגע בפעילות הסניף.	
בניה ברכוש משותף מצריכה הסכמה של בעלי הרכוש המשותף במסגרת תנאים בהיתר	ד היזם מתעתד לבנות על רכוש משותף- היה עליו לקבל אישור הדיירים כחוק. לא התקיימה אסיפת דיירים ולא התקבלה החלטה לגבי הבניה במקום.	
ראה מענה לסי' ג' לעיל	ה הבניה תפגע בחנויות במקום.	
<b>10. כ-50 תושבי שכונה- שקד 15.</b>		
התכנית משפרת את המקום.	א התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית למרות הסתייגות והתנגדות הצוות המקצועי מהתכנית.	19.
	הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית למרות הסתייגותה של מתכנתת המחוז.	
	ב לא ניתן מעולם הסבר משכנע מדוע החליטה הועדה המקומית להפקיד התכנית בניגוד לחו"ד הצוות.	
	ג התנהלות הגורמים הרלוונטים בעירייה ובמחוז צריכה לשמש כ"אור מהבהב" בקשר לחובת ניהול תקין של רשויות וועדות.	
סביר להניח שהפגיעה באור שמש הינה ברמת הסבירות, אולם לאור מכלול ההיבטים העולים בנוגע להשפעה הסביבתית – ראה מענה 17 ה' 2.	ד מבנה המגורים של למעלה מ 20 קומות יפגע באזור, בבניינים, באור שמש וכד'.	
מענים מצורפים לעיל.	ה נשאל מדוע נבנה בניין חריג בגובהו בזכויות מגורים על שטח המיועד למרכז מסחרי. המבנה יפגע במרקם השכונתי הבנוי, יפגע במרכז המסחרי, יגזול שטחי מעבר לצבור, יפגע במרכז המסחרי, ישתק את המרכז ויפגע בחניה, בפריקה וטעינה.	
במסגרת התנאים להיתר מוצע לכלול הסכמת בעלים בקרקע משותפת.	ו המרכז המסחרי משרת את תושבי כל השכונה ומכיל למעלה מ 95% משטחי המסחר בשכונה. מדוע יש לפגוע באופי השכונה האזור וקבוע מגדל מגורים על שטחים המיועדים למסחר?	
ראה מענים לעיל.	ז התכנית גוזלת שטחים מהרכוש המשותף-שטחי חניה, שטחי עמודים, שטחי מדרגות חירום-ללא	

הסכמת הבעלים.  
 בזמן הבניה המרכז המסחרי ישותק.  
 בעלי דירות באזור ועסקים ייפגעו  
 באופן אנוש. הנפגעים יגישו תביעות  
 פיצויים.

#### 11. כ-24 תושבי שכונה - קורקידי 22.

לתכנית השלכות סביבתיות שליליות על בנייני המתנגדים :

20.	א	מימוש התכנית יגרום הצללה כבדה על המבנים והשטחים הפתוחים
	ב	בסביבותיה, יפגע באופן קשה באור השמש המגיע למתנגדים בקיץ וימנע אותו לחלוטין בחורף.
	ג	הקמת מגדל המגורים תפגע פגיעה אנושה ביכולת המתנגדים לעשות שימוש באנרגיה סולארית.
	ד	חסימת אוויר ונוף.
	ה	הקמת הפרויקט תגרום למטרדי רעש הנובעים ממערכות תפעול כגון: מיזוג אוויר גנרטורים וכד', רעש מעליה בנפח התנועה באזור.

סביר להניח שהפגיעה באור שמש הינה ברמת הסבירות, אולם לאור מכלול ההיבטים העולים בנוגע להשפעה הסביבתית – ראה מענה 17 ה' 2.

איכות חיי המתנגדים תפגע והדבר יביא לירידת בערך נכסיהם.

#### 12. תושב שכונה.

תושב הגר מול המרכז המסחרי המתנגד מתאר כי תושבים וסוחרים התאחדו על מנת לעצור תכנית של יזם פרטי המתכננת להעשירו על חשבון רמיסת עשרות אנשים. המתנגד מציג כי ידרשו פיצויים לאור הפגיעה וירידת ערך.

21.	א	התכנית והבניה יפגעו בעשרות אנשים,
	ב	תהליך ההחלטה נעשה ללא שנבחרו הציבור שמע את התושבים.
	ג	אין הסכמה של בעלי עניין בקרקע לקדום התכנית ולכך שהיזם גוזל מהם שטחים.

התכנית אינה מוסרית, אנשי המקצוע הביעו דעתם כנגדה.

**בישיבתה מספר 0014-09ב' מיום 08/07/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

אדר' דני רבס הציג את התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם:  
 בעלי הזכויות ע"י עופר צילקר - על תוספת הזכויות מעל המבנה המסחרי להיות עבור מגרשים ולא שימושים בעלי אופי ציבורי שאין בהם צורך בשכונה. החניה התפעולית במקום פועלת לא עפ"י החוק, על התכנית לקבוע מנגנון להבטחת ביצוע השיפוץ המרכז המסחרי במקום מי מבצע ומתי? אין הסכמה של בעלי הקרקע לקידום התכנית. עפ"י תקנון הבית המשותף מחייבת הסכמה של בעלי הקרקע כתנאי להיתר הבניה.  
 אין חו"ד של מהנדס קונסטרוקציה על בנית העמודים שנעשית על הרכוש המשותף, מה יהיה גורלם של העסקים במרכז המסחרי בזמן הבניה עצמה אשר יגרום לירידת/הפסקת מכירות בזמן הבניה. מעליות לחניה יגרמו לפקק תנועת במרכז המסחרי. צריך גרם מדרגות נפרד למגורים ולעסקים. קואופ הריבוע הכחול ע"י עו"ד מאיר רוזנבלום – פתרון לפגיעה קניינית שכן התכנית מתעלמת מהעובדה שמדובר בבית משותף עם תקנון מוסכם, עקרון השוויון בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי, פגיעה

במקומות החניה, חניה תפעולית לא מספקת, שלביות, מה יקרה עם הסניפים בזמן הבניה ומתן פתרונות חלופיים לזמן הבניה. מה עם השטח של פריקה וטעינה?  
קופ"ח מאוחדת ע"י עו"ד אלמוג לוי – התכנית פוגעת בחניה העילית המשותפת, כאשר לקופ"ח לא יהיו זכויות בחניה העתידית המתוכננת במרתף. נאסר בפסק דין על היזם לעשות שימוש ברכוש משותף ולחבר הגגות.

רשות הדואר עו"ד אלונה מור – לא מתנגדים לתכנית, אך לא שיתפו אתנו בתכנון התכנית, במידה והיו משתפים אותנו היינו דורשים לשלב אותנו בתכנון לפריקה וטעינה של שקי הדואר.  
בנק הפועלים הודיעו לוועדה שהם הסירו את התנגדותם.

תושבת אורלי פנחסי – בעלת דירת גג באזור – פגיעה בפרטיות, הצללה, לא תואם לסביבה.  
נציגת התושבים עדה בנימיני – פגיעה בפרטיות, ירידת ערך הנכסים שלהם, שינוי לסביבה שכל הבניה במקום היא 4 קומות, תוספת משמעותית של תנועה וחניה, ביטול המרכז המסחרי במקום יצור בעיה לתושבי השכונה המבוגרים שנעזרים בו.

בבג"נוב בנימין ע"י עו"ד אבי בבג"נוב – היזם אינו בעל ענין בקרקע ולכן לא יכול להגיש התכנית בלי הסכמת בעלי זכויות נוספים בקרקע. מתוכננים 12 עמודי בטון בקוטר 2 מ"ר שיבנו סביב מבנה מרשי דבר שיפגע במבנה, גשר הבניה הינה ברכוש המשותף. אין מספיק חניות תפעוליות לפי התקן, כאשר יש לעשות הפרדה בין החניה של מגדל המגורים לחניה של העסק.

תשובות המבקשים ע"י עו"ד אבי פורטן – תושבים אשר היו מעוניינים הצגנו בפניהם את התכנית, התכנית טובה לשכונה ומשפר את המקום. הועדה צריכה לשקול שיקולים תכנוניים בלבד ולא קניינים.

התכ"י היא לא תכ"י איחוד וחלוקה לכן אין צורך בטבלאות איזון, הגגות מוצמדות לחב' שמגישה את התכנית ולפי כך היא בעלת ענין בקרקע וזכותה לממש את הבניה.

בתקנון הבית המשותף מאפשרים להשתמש ברכוש המשותף בזמן הבניה. יש לדחות את השאלה הקניינית לשלב הוצאת היתר הבניה.

אנחנו מוסיפים 14 מקומות חניה מעל התקן שנדרש וכל החניה במקום היא משותפת כאשר תהיה הפרדה בין חניה מסחרית לחניה למגורים.

תנאי לקבלת תעודת גמר למגדל הוא שיפוץ המרכז המסחרי.

אין שום מניעה לקיים את המרכז המסחרי בזמן הבניה עצמה.

עו"ד פורטן ביקש כי יתאפשר להציג חו"ד לענין השפעה על הסביבה שהוכן ע"י החברה, אולם לא התאפשר בשל קוצר הזמן.

מיטל להבי מציעה לקבל את המלצת הצוות המקצועי שניתנה בדיון להפקדת התכנית ולדחות את התכנית מהטיעונים שהתכ"י מעמיסה על התשתיות של המרכז המסחרי וניתן לעשות במקום הרחבות ביח' המסחריות.

עו"ד הראלה אברהם-אוזן – הגגות עליהם מתוכננת הבניה במסגרת התכנית מוצמדים לחברה יזמת התכנית, משכך ניתן לראותה כ"בעלת ענין בקרקע" לענין התכנית. כאשר לטענות המתנגדים לבניה ושימוש ברכוש משותף הרי שמדובר בטענות קנייניות הרלוונטיות לשלב הוצאת היתר הבניה.

חברי הועדה מבקשים לדחות את ההחלטה לשיבה הבאה בנוכחות יו"ר הועדה אשר היה צריך לעזוב את הדיון אחרי שהוא נכח במהלך כל הדיון.

### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד בנוכחות יו"ר הועדה.

משתתפים: שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

**בישיבתה מספר 0016-09ב' מיום 29/07/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

היזמים הציגו את המענים להתנגדויות ובין היתר הציגה יועצת סביבתית את החו"ד הסביבתי הנוגעת לתכנית ומסקנותיה שלמעשה אין פגיעה סביבתית כמו הצללה, רעש וכד'.  
נתנה תגובה ע"י אדרי' התכנית אדרי' דני רבס בנוגע לתקני חניה, כופר חניה ומעליות הנדרשות לחניה. נאמר כי פתרונות התנועה אושרו ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א ויועץ התנועה בוועדה המחוזית.

ניתנה סקירה לגבי התפקוד בשעות השיא במעליות המוצעות לחניה שעל פיה אין למעשה עומס בשעות כנטען בהתנגדויות.

היועצת המשפטית לוועדה המקומית עו"ד שרי אורן ביקשה הבהרות היזם עו"ד אבי פורטן לגבי טענות לכאורה לאי דיוקים בעובדות בחומר שהוגש לחברי הועדה.  
לאחר שעו"ד אבי פורטן פירט את הטענותיו לאי דיוקים הובהר לו ע"י היועצת המשפטית כי מדובר בחו"ד ולא בעובדות.  
ניתן לתושבים להגיב למענה של היזמים עו"ד מאיר פורקס ממשרד בירן שיש צורך בתסקיר השפעה לסביבה.  
אורלי פנחסי – הצללה ומצוקת חניה.  
עו"ד כפיר גבע – חניה.  
בדיון הוגש חומר ע"י היזם המתייחס להתנגדויות.  
עו"ד שרי אורן הקריאה את עיקרי הדברים מתוך החומר שהוגש ע"י היזם בדיון בוועדה, שכן כפי שנמסר הדיון בוועדה המחוזית נקבע לשבוע הקרוב. ולכן יש לקבל את החלטת הועדה המקומית בישיבה של היום.  
דיון פנימי :  
חברי הועדה רואים חשיבות רבה בשיקום ושדרוג המרכז המסחרי בתוספת מגורים סבירה למקום, אולם הביעו חשש שתכנית זו לא תתפקד בין היתר מהסיבות הבאות : תפקוד החניונים והסדרי התנועה המתבססים על המעליות.  
הועלתה הצעה לאמץ את חו"ד הצוות המקצועי שניתנה בזמן הדיון להפקדת התכנית.  
הצעה של ארנון גלעדי – הועדה מורה ליזם להגיש תוכנית משותפת עם הצוות המקצועי שיביא לחיזוק המרכז המסחרי כעוגן שכונתי וכן עיבוי תוספת יח"ד לשכונה. לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – ארנון, זעפראני ומזרחי) ההצעה לא התקבלה.

#### הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, אהרון, מיטל, אסף ופאר) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית כדלקמן :
1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן – בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי כמפורט בדרפט לעיל.
  2. הועדה השתכנעה בנוסף כי התוכנית המופקדת אינה מקובלת ואינה נותנת מענה לחיזוק המרכז המסחרי, כמרכז חיוני ופעיל, לטובת תושבי השכונה.
  3. הועדה תהיה מוכנה לדון בחלופות נוספות שיוצגו בפניה תוך 6 חודשים ע"י היזמים.  
חלופות אשר יתנו פיתרון למרכז המסחרי שיחזק את המגורים בשכונה ויכללו פיתרון חניה ראוי לתפקוד המרכז המסחרי והמגורים במקום.
  4. אי לכך כמפורט בסעיפים 2-3 בהחלטה בשלב זה מוצע לוועדה המחוזית לא לאשר את התכנית המופקדת למתן תוקף.
  5. במידה והתכנית תקודם, הועדה מציע להוסיף סעיף בתקנון "במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישורה תבוטלנה הזכויות מתוקף תכנית זו ותחולנה הוראות התכנית הראשית".
- משתתפים : דורון ספיר, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר וארנון גלעדי.