

יום שני 20 אוגוסט 2012

לכבוד
 עו"ד דורון ספיר – יו"ר הועדה המקומית
 אדרי' עודד גבולי – מהנדס העיר ת"א-יפו
 עו"ד הראלה אברהם אוזן – היועמה"ש לועדה

מכובדי,

הנדון: תא/מק/2250/ב שוק בצלאל - ערר למליאה ו/או בקשה לדיון חוזר

הנני להגיש ערר על החלטת וועדת המשנה של הועדה המקומית – ישיבה מיום 01.08.2012, ו/או לדרוש קיום דיון בפני מליאת הוועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 18(ז) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

א. בדיוני ועדת המשנה של הועדה המקומית בתכנית שבנדון (להלן "התכנית החדשה") נפלו ליקויים – הן מהותיים והן סטאטוטוריים ובכללם:

הליקוי העיקרי – אך לא בהכרח החשוב ובוודאי לא היחיד – הוא עניין הוספת כמות עצומה של שטחי-שירות לחלק מהמקרקעין, אלו המצויים בתחום התוכנית היוזמת, על-חשבון המקרקעין שמחוץ לתחומי החוזה, קרי: על-חשבון שורת המגרשים שבין רח' קינג ג'ורג' ורח' אלו-מציאות, אשר לגביהם התכנית החדשה "שותקת" ומותירה לכאורה את הוראות התכנית הול"לית תא/במ/2250/25 (להלן "התכנית הישנה") בתוקפן. זאת למרות שלכאורה התכנית החדשה חופפת בגבולה (הקו הכחול) את התכנית הישנה

להלן תאור חלק מהליקויים בנתונים שעמדו בפני חברי הועדה בתהליך קבלת ההחלטות

1. ההתייחסות לזכויות הבניה בתכנית התקפה – לא נכונה

1.1 בדראפט שורבבה לתיאור זכויות הבניה במגרשים 1 ו-3 המילה "העיקרי", **בסתירה** לזכויות שבתכנית הישנה (ראה ציטוטים). יש לזכור שתיאור זה היה נר לרגלי כל ההחלטות בהמשך. הניסוח הנכון, כפי שהופיע - הן בהוראות התכנית הישנה והן **בתשריט** התכנית הישנה הוא :-
 מההוראות סעי' 10.א.2(ב):

(ב) השטח המותר לבניה לא יעלה על 9000 מ"ר. תכנית הקרקע של הבנין לא תעלה

מסעי' 10.א.2(ג):

(ג) מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 80 בשטח כולל של עד 7950 מ"ר.

(ההדגשה לא במקור)

מסעי' 10.ג.2(ב):

(ב) השטח המותר לבניה לא יעלה על 3800 מ"ר מהם 2900 מ"ר למגורים ו-900 מ' לשימושים מסחריים. כמו כן תותר בנית קולנוע בשטח כולל של 900 מ' במגבלות ס' (10) (ג) (1) (ב) לעיל.



כלומר בתב"ע הישנה (המקורית) שמקנה את הזכויות – היקף הזכויות במגרשי היזמים מס' 1, 3 עומד על 9,000 מ"ר ו-3,800 מ"ר בהתאמה ובהוראות ניתן דגש לכך שמדובר בסך השטח המותר ושהוא הכולל.

לאור שקיים פער בין סעיף ב' ל-ג' לעיל, ניתן להסיק שהפער הוא עבור שטחי שירות.

מתשריט התכנית הישנה, "טבלת שימושים": (ההדגשה לא במקור)

השימוש	%	שטח רצפות (מ"ר)
מגורים	72	18,220
מסחר	25	6,480
קולנוע	3	900
סך חבל	100	25,600 מ"ר

מתשריט התכנית הישנה, חלק מ"טבלת זכויות הבניה" (ההדגשה לא במקור):

טבלת זכויות הבניה

מגדש מס'	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח רצפות מותר מ"ר		
			למגורים	למסחר בק"ק	במרחף
1	80	ק+ע+16	7,950	1,050	9,900
2	10	ק+4	950	300	1,250
3	45	ק+ע+4-8	2,900	900	3,800

לעומת הנ"ל, להלן הניסוח בדראפט (ההדגשות לא במקור):

במגדש 1 מותר להקים...
 ...השטח העיקרי לא יעלה על 9,000 מ"ר, מתוכם 7950 מ"ר למגורים ו-1050 מ"ר למסחר.
במגדש 3...השטח העיקרי לא יעלה על 3,800 מ"ר, מתוכם 2900 מ"ר למגורים ו-900 מ"ר למסחר.

1.2. קרי, בתאור מצב קיים בדראפט התווספה מילה אחת שלא היתה קיימת בתוכנית הישנה והיא "עיקרי". זהו נתון בסיסי והצגתו בצורה הלא נכונה היה בה משום הטעיה של חברי הועדה המקומית. (ראה פירוט נוסף בהמשך).

2. ההתייחסות למהות סעיף 14 בתכנית הישנה - לא נכונה

2.1 החל משיבת ועדת המשנה מס' 0028-09 ביום 25/11/2009 מתחילות החלטות ועדת המשנה להתייחס לתכנית החדשה בכינוי "תכנית העיצוב", וזאת בניגוד להערתה של היועצת המשפטית לוועדה, עו"ד שרי אורן, באותו דיון עצמו, ובניגוד לניסוח סעיף 14 בתכנית הישנה :-

14. תכנית בינוי : תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו הוא הכנתה ואישורה בועדה המקומית של תכנית בינוי לכל שטח התכנית. תכנית זו תכלול עקרונות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, חתכים וחזיתות עקרוניים, וכן עקרונות פיתוח השטח, פתרונות תשתית, חניה, ריהוט גן וחמרי בנין.

2.2 לעניין זה ראה פרוטוקולים מ-25/11/2009, מ-06/01/2010 (בכותרת ובסעיף 1. להחלטה), מ-25/1/2010 (דיון במליאה), מ-10/6/2010 (אצל מהנדס העיר), מ-4/8/2010, מ-25/8/2010 – בה הוחלט להפקיד (סעי' 8 להחלטה).

2.3 כאן המקום להזכיר ש"תכנית בינוי" היא "תכנית מפורטת" לכל דבר. לעניין זה ראה סעיפים 69, 70 לחוק התוה"ב וסעיף 62.א.א. (5) לחוק.

2.4 הצגתה של התכנית החדשה כ"תכנית עיצוב" גרידא, היה בה כדי להנחות את חברי הועדה המקומית להתייחס רק לעיצוב, לצורה ולאסתטיקה של הפרויקט ולא לשאלות מהותיות. ראוי להדגיש כי עקב קיומו של סעיף 14 בהוראות התוכנית הישנה – היא תכנית **שלא ניתן ליתן היתרי-בניה מכוחה**, וכמתחייב יש לאשר תכנית מפורטת נוספת מכוחה.

2.5 בדיון על תוכנית העיצוב הגענו לכאורה לדון בבינוי, כדוגמת גובה הבניין, ולאור שלא היו מונחים בפנינו נתוני תוספת השטח שהוקנה לפרויקט, לא צלחה בידנו מספיק המלאכה ליישום התפיסה המרקמית שבה דגלו חברי הועדה.

2.6 בכל מקרה תוכנית בינוי / עיצוב – מתייחסת רק לחלק היזמי של הפרויקט ולמיטב הבנתי לא יושם תנאי מרכזי בתב"ע המחוזית לביצוע תוכנית בינוי לכל הפרויקט.

סעיפים 1 ו-2 לעיל מורים כי אופן הבאת הנתונים לחברי הועדה, כפי שהובאו בדראפט, היה בו כדי להטעות ולהוביל להחלטות שהתבססו על נתונים לא נכונים.

3. אין זה מסמכותה של ועדת המשנה לאשר תוספת שטחי-שירות לתכנית תקפה

3.1 בהחלטת ועדת הערר מיום 19/7/2012, ביקש יו"ר ועדת הערר כי הועדה המקומית (במליאתה) תקבל החלטה ביחס לחישוב תוספת השטחים.



3.2 ועדת הערר העירה כי לא נדונה במליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו ולא אושרה על ידה, תוספת שטחי-שירות לתכנית הול"לית מס' תא/2250/במ/25, כנדרש בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, סעיף 13(א)(1) ו-3).

3.3 המענה של היועמה"ש כי נפחי הבניה שהוצגו בתכנית באמצעות תכניות חתכים והדמיות כללו את שטחי השרות אך לא פורטו. מכאן, שתוספת שטחי השרות המובאת בפני הוועדה הינה במסגרת נפחי הבניה שהוצגו בפני הוועדה בדיון בהפקדת התכנית ואינה מהווה שינוי בנפחי הבניה הקבועים בתכנית. – מבוססים אולי על תום לב וחוסר הבנה כי אנו, ובודאות אנוכי, איננו מסוגלים להבחין כי במסגרת נפח מוצע גדלו היקפי השטחים של התוכנית, אלא אם כן הדברים נאמרים לנו מפורשות. קרי, חברי הועדה אינם יכולים להסיק מתמונה על תוספת שטחים.

בכל זאת נפרט,

3.3.1 גם בעת הצגת התכנית לחברי ועדת המשנה לתכנון ולבניה ב- 25/08/2010 לא הוצגו שטחי-שירות שנוספו לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית הול"לית – לא כהחלטה חלוטה של הועדה במליאתה ולא כבקשה לתוספת זכויות בתכנית החדשה. לראיה – טבלת ההשוואה בין הזכויות בתכנית הול"לית לזכויות בתכנית החדשה, טבלה המהווה חלק מפרוטוקול הדיון. בטבלה זו, מול השורה "שטחי שירות" – "מצב מוצע" לא נרשם דבר! (ראה נספח).

3.3.2 בהחלטה להפקיד את התכנית החדשה תא/במ/2250, בנוסח החלטת ועדת המשנה לא צויין כלל כי התכנית המוצעת תכלול תוספת שטחי-שירות כלשהם לתכנית תא/במ/2250.

3.3.3 וגם אם הוצגה תוספת שטחי השירות וחלילה, באופן בלתי סביר, נשמטה מהפרוטוקול – הרי הדיון נערך בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה (דיון 10-20020, החלטה מס' 9) ולא בפני מליאת הועדה כנדרש בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, סעיף 13(א)(1) ו-3). ליקוי סטטוטורי שעליו אף העיר בפנינו יו"ר ועדת הערר המחוזית.

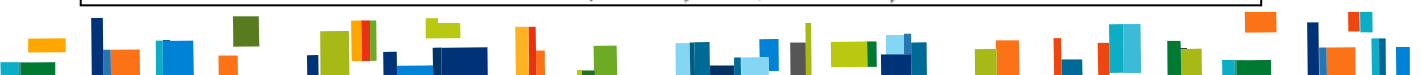
3.3.4 יתרה על כך - גם בנוסח הפרסום ברשומות שנעשה בתאריכים 11-12/08/2011 לא צויין במפורש כי התכנית כוללת תוספת שטחי-שירות, לתכנית הול"לית: תא/במ/2250.

4. תא/מק/2250/ב טועה ומטעה באופן חישוב השטחים

4.1 פירוט זכויות הבניה בתכנית החדשה נמצא בסעיפי התכנית הבאים :-

בסעיף 2.2.5, כדלקמן :

<p>2.2.5 קביעת שטחי שרות של : עד 5800 מ"ר עבור תאי השטח 101 ו-103, עד 375 מ"ר בתא שטח 202 ועד 2,593 מ"ר בתאי שטח 205-213 .</p> <p>ע"פ סעיף 62א (9) לחוק התכנון והבניה.</p>



... בסעיף 2.3, כדלקמן (הסימונים בכתב-יד של הח"מ):

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית						
סה"כ שטח התוכנית – מ"ר			16.25 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בייעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור"		18220	ללא שינוי	✓ 18220	מ"ר עיקרי כולל	מגורים
		240	+36	✓ 204	מס' יחיד	
בייעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור"		6480	ללא שינוי	✓ 6480	מ"ר עיקרי כולל	מסחר
		800	ללא שינוי	✓ 800	מ"ר עיקרי כולל	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

קרי, בתוכנית הישנה (המקורית) הוגדרו הזכויות כשטח "כולל" ובתוכנית החדשה הם הפכו ל"עיקרי". יש לציין כי הגדרת השטח לעיל, הינה לכלל הפרויקט, כולל שוק בצלאל עצמו.

ואילו בתוכנית החדשה (המוצעת)

... בסעיף 4.1.2 ד., כדלקמן:

ד.	שטחי שרות
	שטחי הבנייה המרביים למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה כדלהלן: 1. בתאי שטח 101+103 - 40% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרשים אלו ובכל מקרה עד 5800 מ"ר. 2. בתא שטח 202 - עד 30% מהשטחים העיקריים ובכל מקרה עד 375 מ"ר. 3. בתאי שטח 205-213 - עד 35% ובכל מקרה עד 2,950 מ"ר כולל הקולונדות.

... בסעיף 4.1.2 ה., כדלקמן :

ה.	העברת שטחים
	<p>1. תותר העברת שטחים עיקריים מתא שטח 101 לתא שטח 103 בסך של עד 25% מסך השטחים העיקריים של תא שטח 101 (עד 2,250 מ"ר).</p> <p>2. תותר העברה של עד 900 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף ביעוד של "בתי קולנוע", לקומות המגורים בתאי שטח, 101+103 עבור מרפסות פתוחות שלא תותר סגירתן, ושתיכתב עבורן בענין זה הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.</p> <p>3. תותר העברת שטחי שירות שלא נוצלו מקומות המרתף לקומות הבניינים בתאי שטח 101 ו-103 עד לשטח של 1000 מ"ר, וכל זאת בכפוף לאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו. העברת שטחי השירות תהווה חלק מסך כל השטחים המבוקשים בפרויקט.</p>

...בסעיף 5. "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", כדלקמן (מוצג רק חלק מהטבלה) :-

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע					
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		49100
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		
			שרות	עיקרי	
מגורים מסודרים ומבנים ומסודות ציבור	101	3218	5800 (40%)	900 עבור מרפסות	
	103	1328			

4.2 אם נסכם את סך-כל שטחי השרות בכל אחד מהסעיפים הנ"ל שבתכנית החדשה – נגיע בכל סיכום למספר שונה !!

א. שטחי השירות בתא-שטח 101 מחושבים לפי 40% מ"השטחים העיקריים", לפרשנותה של התכנית החדשה – למרות שהתכנית הישנה מדגישה שהשטחים המותרים לבניה הינם ברוטו : "שטחי-רצפות" ו-"שטח כולל".

ב. כלומר התכנית החדשה **מוסיפה לשטח הכולל המותר** – הכולל כבר שטחי-שירות – (גם אם היקפם מצומצם) שטחי-שירות נוספים!



ג. בנוסף, התכנית החדשה טועה ומטעה בחישוב:

$$9,000 \text{ מ"ר} + 3,800 \text{ מ"ר} + 900 \text{ מ"ר} = 13,700 \text{ מ"ר} \times 40\% = 5,480 \text{ מ"ר}$$

ולא 5,800 מ"ר כרשום בתכנית החדשה, קרי טעות בחישוב, שכתוצאה ממנו התוספו עוד 320 מ"ר לשטחי השירות (מעבר ל-40% שניתנו על השטחים ברוטו לתא השטח היזמי).

ד. לעומת זאת, בתאי השטח הלוקאלים (של הסוחרים והפרטיים) לא רק שתוספת שטחי השירות היא 35% בלבד, אלא שהחישוב אף הפחית 357 מ"ר מהזכויות. תוצאת החישוב בסעיף 4.1.2 ד., עבור תאי-שטח 205-213 = 2,950 מ"ר, כאשר לפי סעיף 5. התוצאה היא 2,593 מ"ר (הפרש של 357 מ"ר – הפחתת זכויות מהשטח הלוקאלי).

4.3 כמו-כן, בטבלה שבסעיף 5. סיכום השטחים העיקריים בתאי-שטח היזמיים 101, 103 (מגרשים 1, 3 בהתאמה בתכנית הישנה) **עולה על סך-כל השטחים המותרים (ברוטו) בתכנית הישנה.** גם עובדה זו **מחריגה, למיטב הבנתי, את התכנית החדשה מסמכות הועדה המקומית.**

א. להלן החישוב מהטבלה שבסעיף 5. בתכנית החדשה :-

בתא-שטח 101 סה"כ שטחים עיקריים (בלי המרפסות) 7,970 מ"ר

בתא-שטח 103 סה"כ שטחים עיקריים (בלי המרפסות) 5,730 מ"ר

סה"כ **13,700 מ"ר**

ב. בעוד שבתכנית הישנה הותרו, לפי סעיף 10.א.2 (ב) ו-סעיף 10.ג.2 (ב):

במגרש מס' 1 – סה"כ שטחים מותרים ברוטו 9,000 מ"ר

במגרש מס' 3 – סה"כ שטחים מותרים ברוטו 3,800 מ"ר

סה"כ **12,800 מ"ר**

ג. כלומר – עוד לפני ה"פרשנות" הלא-נכונה שלפיה ההגדרות המפורשות בתכנית הישנה: "שטח כולל", "שטח מותר", "שטח רצפות מותר" - מוצגות בתכנית החדשה כ"שטח עיקרי" במצב המאושר – התכנית החדשה מעניקה זכויות-בניה של **שטח-עיקרי** העולות ב-900 מ"ר על הזכויות הכוללות ברוטו בתכנית התקפה.

ד. **חשוב להדגיש** כי למספרים האלה עוד מוסיפים 900 מ"ר המועברים משטח שהוקצה לקולנוע בתת-הקרקע בתכנית הישנה ומעבירים אותם למרפסות מעל לפני הקרקע. ככל שאני בעד תוספת מרפסות, אני נגד צמצום בבתי קולנוע. ידוע לחברי הועדה כי לאחרונה נסגרו מספר בתי קולנוע במרכז העיר וכי **על מנת להשאיר בתי קולנוע פעילים בעיר, עלינו לקבע ולא ליתר את מעמדם בתב"עות ובהחלטות.** מי שמכיר את ההיסטוריה המקומית יודע שבעבר פעל ברחוב מכבי בית קולנוע "אוריון" ואני מאמינה שהתוכנית הישנה קיבעה את יעוד בית הקולנוע במתחם כדי לפצות על הריסתו.



5 ועדת המשנה לא הקפידה על חלוקה שיוונית של זכויות הבניה הנוספות

5.1 התכנית החדשה, תא/מק/2250/ב משתרעת על תחום זהה לתכנית הישנה תא/במ/2250/25, כלומר, היא כוללת גם את שורת המבנים הקיימים על המקרקעין שלאורך רח' קינג ג'ורג' (מגרשים מס' 5-13 בתכנית הישנה ותאי-שטח מס' 205-213 בתכנית החדשה)- אלו הם השטחים המכילים את שוק בצלאל – כשמה של התוכנית.

5.2 למרות שלכאורה התכנית החדשה אינה משנה את זכויות הבניה בתאי-השטח הלוקליים, מסתבר מהשוואת חישובי השטחים בתאי-שטח הלוקליים לעומת חישובי השטחים בתאי-שטח היזמיים 101, 103 – שמוצעת חלוקה לא שוויונית של הזכויות היחסיות בין שני סוגי מקרקעין אלה וכדלהלן :-

א. לפי סעיף 5. בתכנית החדשה (הגובר לכאורה על הסעיפים הכמותיים האחרים), בתאי-שטח 101, 103 מוקצים שטחי השירות לפי אחוז מתוך השטחים "העיקריים" (כביכול) המותרים, בעוד שבתאי-שטח 205-213 (קינג ג'ורג') לא מצוין אופן החישוב, אך לפי סעי' 4.1.2 ד) שטחי השירות **כוללים את הקולונדות** (הפתוחות לכל אורכן אל המדרכה הציבורית והן משורטטות רק ברחובות המסחריים קינג ג'ורג' ופינת מכבי), שלפי התקנות היו צריכות להיות "מעברים לכלל הציבור" ולא להיספר בשטחי השירות.

ב. אבקש להדגיש שוב, שטחי הקולונדות הכלולים בשטח הלוקלי, שהינם כידוע לכל, פתוחים למעבר הציבור, נחשבים של כלל הציבור – הם כלולים ונספרים במניין שטחי השירות של השטחים הלוקליים. קרי, לא רק שהתוספת שלהם עומדת על 35% לעומת 40% - שטחי הקולונדות נספרים בחישוב ובכך "גוזלים" זכויות מתאי-השטח הלוקליים!!

ג. המסקנה מהנ"ל: במקרה הטוב, יוותרו לתאי-שטח הלוקליים (205-213) רק 2,593 מ"ר שטחי-שירות על-קרקעיים, כשמתוכם 620 מ"ר לפחות מוקצים לקולונדות (לפי מדידה על תכנית הפיתוח) = **1,973 מ"ר בלבד**.

ד. בבדיקת היחס בין השטחים העיקריים המותרים בתאי-השטח הלוקליים : 205-213 = 10,647 מ"ר (מגורים ומסחר ביחד) לאותם שטחי שירות, נמצא שמוקצים לתאי-שטח אלה רק 18.5% שטחי-שירות (בעוד שבתאי-שטח היזמים : 101, 103 מוקצים 40% שטחי-שירות).

ה. במידת הצורך יוצגו חישובים תומכים למפורט לעיל שיבהירו כי התוכנית יוצרת חלוקה לא שוויונית של השטחים המתווספים לזכויות הבניה בתכנית הישנה – ומפלה בין השטחים היזמיים לבין השטחים הלוקליים באופן שעשוי לפגוע בסיכוי בעלי הנכסים במקרקעין שאינם מקרקעי היזם, לממש אי-פעם את התכנית באופן כלכלי, ובכך היא מפחיתה או אפילו מאיינת את שווים של מקרקעין אלה.



6. החניה :

א. לענין זכויות הבניה – לפי הטבלה בסעי' 5. כל שטחי-השירות התת-קרקעיים (מרתפי החניה) רשומים כ-"פול" עבור כל התכנית, אך התכנית אינה כוללת הוראה כיצד יתחלקו שטחים אלה בין היזמים לבין שורת הבתים לאורך קינג ג'ורג'. הועדה המקומית צריכה לתת דעתה בנושא ולא להתיר מיצוי מלא של הזכויות בחלק התכנית שאינו כולל את תאי-שטח 205-213 ! וכן, שתכלול הוראות שיבטיחו אפשרות לביצוע של חניה עבור מתחם השוק עצמו (כדי שלא תימנע האפשרות לבינוי של תאי השטח הלוקליים בעתיד).

ב. בתוכנית הישנה מותרת הקמה של מרתף בן 4 קומות. בתוכנית המופקדת בוקש על ידי היזם 3 קומות מרתפים. מטרת התוכנית בכללותה היה לתת מענה למלוא צרכי החניה של מתחם שוק בצלאל. יש לקחת בחשבון כי עקב גודלם המצומצם של תאי השטח הלוקליים לא ניתן יהיה לבצע בעתיד חניה בתאי השטח הלוקליים בתנאים הקיימים.

ג. שוב ראוי להדגיש כי לאור שמבוקשת תוספת של שטחים והיא עבור כל המתחם בכללותו (היזמי והלוקלי), והתוספת אינה מחולקת באופן שיוויוני, מראש יחסרו גם שטחי שירות עבור צרכי השטחים הלוקליים, צפוי שלא ניתן יהיה ליישם חניה במסגרת תאי השטח הלוקליים, לאור שאנו ממצים כיום את כל תוספת הזכויות שניתן לקבל במסגרת מקומית לטובת תאי השטח היזמיים – לא יותר לנו מנוף כלכלי, תכנוני או ביצועי – לטובת תאי השטח הלוקליים (הכל הולך לטובת השטח היזמי).

7. היטל השבחה כדין –

היה ותאושר התכנית החדשה כפי שהוגשה – על מליאת הועדה המקומית לקבוע כי היטל השבחה שיחול על היזמים יוקצה לטובת הבטחת ביצוע שלב ב' של התוכנית, קרי בתחום השטחים הלוקליים, או להבטיח מטלה ציבורית ראויה אחרת שקשורה ישירות לזהות המקומית היחודית של המתחם.

8. כתב שיפוי –

לא נמצא בתוכנית כל אזכור להמצאת כתב שיפוי מטעם היזמים כנגד אפשרות לתביעות עתידיות בגין ירידת ערך נכסים בתחום התוכנית ו/או הגובלים בה. יש לחייב המצאת כתב שיפוי כנהוג, כל שכן, היה ותאושר התוכנית החדשה כפי שהוגשה.

9. לסיכום וגם בנימה אישית

9.1 על מליאת הועדה המקומית "לפתוח" מחדש את כל מערכת ההחלטות שנתקבלו בנוגע לכל הנקודות לעיל ובמיוחד בנוגע להוספת אלפי מטרים רבועים של שטחי-שירות ומאות מטרים רבועים של שטחים עיקריים, לנוכח ששאיפת חברי הועדה המקומית היתה **לצמצם** את היקף הפרויקט ולשלבו במרקם העירוני הקיים, ומטרת התוכנית הישנה, מעבר להיותה ול"לית, היתה לשדרג את אזור מתחם שוק בצלאל ולהוסיף לו יחידות דיור.

9.2 "שוק בצלאל", הוא השוק הראשון בתל-אביב, שתוכנן ונבנה בשנת 1926, בהחלטה מודעת ומושכלת של העירייה ובהזמנת ראש העיריה הראשון מאיר דיזנגוף. השוק מתקיים ופועל במתכונתו זו מאז ועד היום, מפרנס כ-100 משפחות של סוחרים ומשרת אוכלוסיה רחבה של תושבי העיר ואורחיה. השוק הוא **שוק חברתי**, לבעלי תקציב מצומס, מחפשי חווית קנייה מיוחדת ומהווה חלק מתרבות הקנייה המקומית (להבדיל מהתאגידים והרשתות).

9.3 בחו"ד של המועצה לשימור אתרים עולה הסיפור היסטורי של מורשת תל אביב. לצערי, אופן ביצוע התוכנית בפועל מעלה חשש לפגיעה בשוק לא רק בטווח הקצר ובזמן עבודות הבנייה אלא ובעיקר בטווח הארוך, כאשר לא מובטח כלל המשך קיומו של השוק בעתיד. הן התכנית המוצעת והן ועדת המשנה לא התייחסו כלל לשאלת קיומו של השוק בתקופת הביניים ובעתיד.

9.4 כמו כן, חלוקת השטחים בעצם מונעת את האפשרות לבצע את התוכנית במלואה, עקב חלוקת השטח הלוקאלי לתאי שטח קטנים ועקב חוסר בזכויות. למעשה בפועל מפקירים את המנוף הכלכלי המשביח מהמטרה הנלווית לול"ל, לשדרוג את האזור כולו. קרי, בניגוד למטרת התוכנית הכוללת הפרידו את האזור הלוקאלי המורכב הזקוק לחידוש מהאזור המניב מידית.

9.5 כיוון ששאלת המשך קיומו של השוק כלל לא נדונה באף אחד מדיוניה של ועדת המשנה – מן הראוי שמליאת הועדה המקומית תקדיש את שיקול-דעתה הרחב גם לגבי שימורו של אתר אורבני מיוחד במינו זה, ביחוד לאור הכללתו במתחם המורשת העולמית של אונסק"ו.

האמור לעיל מהווה בסיס לערר הנדון. ואין בהעדר או בתוספת טיעונים – כדי ליתר קיומו המוצדק. ככל שליועהמ"ש תהינה חלילה השגות כלשהן, מבוקש להודיע לח"מ.

בכבוד רב

להבי מיטל
לשעבר, ס. ראש העירייה
תל אביב – יפו

העתק: חברי הועדה המקומית לתכנון ובניה (במליאתה).



נספח - מתוך הדראפט לקראת הדיון בהתנגדויות

עולה השאלה – איפה מתחבאים השטחים שנוספו לפרוייקט באשר היקף הזכויות ללא שינוי ושטחי שירות אינם נזכרים כלל ???

עיקרי התכנית המופקדת בהשוואה לתכנית המאושרת:

- ושינוי מספר הקומות מ: בין 6-18 לפי התשריט ל: 8+ח.י.לגג
 ב. קביעת גובה המבנה במגרש מס' 3 ל-35מ' ועוד 2מ' עבורח. מכונות (סה"כ 37מ')
 וקביעת מס' הקומות מ: בין 10-6 לפי התשריט ל: 9+ח.י.לגג

ממצב מוצע- תא/מק/2250ב'	ממצב קיים- תא/2250	נתונים	
ללא שינוי	4.537 ד'	דונם	סה"כ שטח התכנית
	3.214 ד'	מגרש 1	
	1.323 ד'	מגרש 3	
ללא שינוי	230	אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיקרי
ללא שינוי	10,850	מ"ר	
			שטחי שרות
	העברת 900 מ"ר משטח עבור קולנוע בתת הקרקע לשימוש מרפסות	מ"ר	סה"כ זכויות למרפסות
8 קומות : ק.ק. ק. מסחר עליונה + 7 קומות (עליונה בנסיגה) 10 קומות : ק.ק.ק. מסחר עליונה, 8 קומות (עליונה בנסיגה)	קרקע+ק בייניים+16 קרקע+ק ביניים +8	קומות	גובה בנין במגרש 1 (101) גובה בנין במגרש 3 (103)
32מ' ממפלס הכניסה הקובעת (34 מ' כולל יציאה לגג וח.מכונות מעלית) 35מ' ממפלס הכניסה הקובעת (37 מ' כולל יציאה לגג)	60 מ' לא מוגדר	מטר	גובה הבניין במגרש מס 1 גובה הבניין במגרש מס 3
עד 94 עד 66	עד 80 עד 44		מס יח"ד מגרש 1 מס יח"ד מגרש 3
46%	40%		תכנית מגרש מס 1 : קומות מסד
כ- 330 לציבור, כ- 94 למבני הציבור ולמסחר 218 לדיירים סה"כ כ- 642 מקומות חנייה	200 לציבור למסחר, למבני ציבור ולדיירים- על פי התקן		מקומות חניה

*התכנית כוללת ביטול רמפת כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב טשרניחובסקי, אשר נקבעה במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי 2250 (התכנית אושרה למרתפים עד למפלס הקרקע בלבד, לצורך הוצאת היתר לדיפון וחפירה).

