

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו  
סדר יום מס' 09-0008 מיום 22/04/2009**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 22/04/2009 בשעה 12:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

**להלן סדר יום לישיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 09-0004 מיום 04/03/2009		
	אישור פרוטוקול 09-0005 מיום 11/03/2009		
12:00	7089/20 - דרך דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
	טרומפלדור 4-6 דיון נוסף	3	2.
	מתחם קרית ספר - 77 + 78 לאישור לפרסום ע"פ סעיף 77 + 78 ודיון להפקדה ע"פ סעיף 62ב'	12	3.
13:00	בן גוריון 34 דיון בהפקדה (2)	16	4.
	צומת החשמונאים (3) דיון בסעיף 78	19	5.
	שדרות ירושלים 110 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22	6.
14:00	פינס 11 (2) דיון נוסף	24	7.
	תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג' הורדת תנאי בהחלטה מיום 24/09/2008	31	8.
14:30	רח' רקנטי (פינוי-בינוי) (2) דיון בהפקדה (3) - דיון חוזר לאחר ערעור במליאת הועדה המקומית	34	9.
	רח' המסגר 42 - תב"ע לתוספת זכויות בנייה דיון בהפקדה	38	10.

בכבוד רב,

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

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

**פרוטוקול מספר 09-0004  
ח אדר התשס"ט 04/03/2009 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
אישור פרוטוקול 09-0001 מיום 21/01/2009		
אישור פרוטוקול 09-0002 מיום 04/02/2009		
תוספת קומות לאגף הקרדיולוגיה - המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי דיון בהפקדה	1	1.
חלק מחלקה 109 בגוש 6629 דיון בהפקעה - דיון רגיל	9	2.
בקשה להגדרת מגרש - במבנה לשימור רח' הירקון 134 גוש 6968 חלקה 130 הגדרת מגרש חדש	11	3.
בקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 רח' הירקון 64 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	13	4.
איחוד חלקות גוש 7109 חלקות 47, 402 רח' יוסף קארו 27 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	15	5.
בקשה לאיחוד חלקות 138, 143 בגוש 6973 למגרש בניה אחד -תשריט מס 444 דיון באיחוד - דיון רגיל	18	6.
איחוד וחלוקה מיטודלה-נחלאות (הת) דיון נוסף בהתנגדויות - לבקשת יזם התכנית שינוי ייעוד משצ"פ לשפ"פ במסגרת הסדר פשרה במשתלה דיון בהפקדה	20	7.
תכנית עיצוב למוסדות ציבור שכ' רמא"ג- אישור תכנית עיצוב לפי תב"ע 1839 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	22	8.
תכנית עיצוב למוסדות ציבור שכ' רמא"ג- אישור תכנית עיצוב לפי תב"ע 1839 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24	9.
אישור תוספת ג1 ומרפסות על כל תכניות עיצוב של רמת אביב ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27	10.
שלוש 30 דיון בהפקדה	29	11.
בית לסינ ( לפי 62 ב') (2) דיון בהתנגדויות	34	12.

בכבוד רב,

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

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

**פרוטוקול מספר 09-0005  
ט"ו אדר התשס"ט 11/03/2009 11:00 - 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
בית לסינ ( לפי 62 ב' ) (2) דיון פנימי לאחר שמיעת ההתנגדויות לצורך קבלת החלטה בלבד	1	.1
מתחמים העירוניים (3) דיון בסעיף 78	15	2.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 22/04/2009
- 7089/20 - דרך	1 - 0008-209-ב'
דיון בהפקעה - דיון רגיל	

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**מיקום:**

הקטע המערבי של רח' חבר הלאומים והקטע הצפוני של רח' עדולם. (מסומן בתשריט באות ג')  
וכן השטח למבנה ציבור מדרום לרח' רבנו ירוחם ומדרום לרח' חבר הלאומים. (מסומן בתשריט באות א'  
ו-ב')

**גושים וחלקות בתכנית:**

יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך	3,020	43612.00	מדינת ישראל, רשפ"ת	20	7089
מבנים ומוסדות ציבור	+ 11,028				

**שטח הקרקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**

שטח ההפקעה ביעוד הדרך ריק ופנוי וכולל את הדרך ואת שולי הדרך.  
שטח ההפקעה ביעוד מבני ציבור ריק ופנוי למעט גני ילדים בפינת הרחובות עזה וחבר הלאומים.

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך ולמבני ציבור עפ"י:  
תב"ע 3422 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5299 מיום 23/05/2004 ג סיון תשס"ד

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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. (הפקעת הדרך בלבד)

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלק מחלקה 20 בגוש 7089 לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"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. (הפקעת הדרך בלבד)

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י רבקה פרחי)  
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 22/04/2009 2 - 009-0008
4-6 - טרומפלדור - תא/מק/3829 - דיון נוסף	

**טרומפלדור 4-6 , שיינקין 65, אלנבי 11, דיזנגוף 149**

**מטרת הדיון:** הפקדה

- מסלול התב"ע:** 1. תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת העברת זכויות בניה מבנינים לשימור.  
2. תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הבניין ברח' טרומפלדור 6 כבניין לשימור ולביטול חלק מהרחבת רח' הירקון בתחום מגרש זה.

**מיקום:** המגרש המקבל זכויות בניה - טרומפלדור 4,6 בנינים לשימור - שנקין 65, אלנבי 11, דיזנגוף 149.



**גוש/חלקה:**

שטח חלקה	חלקה	גוש	כתובת
577 מ"ר*	28	7438	שיינקין 65
704 מ"ר	23	6909	אלנבי 11
284 מ"ר	104	7078	דיזנגוף 149
688 מ"ר + 469 מ"ר = 1157 מ"ר	3,2	6909	טרומפלדור 4-6

\* לפני הפקעה שבוטלה ע"י 2650 ב1

**שטח קרקע:** כ - 2.7 ד'.

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ.

**יזם:** חב' אקרופוליס וחב' בנייני העיר הלבנה.

**בעלות:** פרטיים.

**מצב השטח בפועל:**

ברח' טרומפלדור 4 : מגרש ריק,  
ברח' טרומפלדור 6 : בנין בן 3 קומות המיועד לשימור.  
ברח' אלנבי 11 – בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות,  
ברח' שיינקין 65 - בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות.  
ברח' דיזנגוף 149 – בנין לשימור במגבלות מחמירות בן 3 קומות.

**מדיניות קיימת:** לעודד שימור ושיפוץ בנינים שנקבעו לשימור בתכנית השימור 2650 ב'1 על ידי העברת זכויות לא מנוצלות בבנינים לשימור במגבלות מחמירות למגרשים אחרים בעיר. עידוד הקמת מלונות עירוניים.

**מצב תכנוני קיים:** התוכניות החלות על מגרשים אלה הן: 2268, מ'58, ג'44, ג'. תכניות חלות נוספות: 505, ס'219, 2720, 2770.

1. **במגרשים ברח' טרומפלדור 4 ו-6 חלות התכניות 44, מ, ג, ג, ע1, 505 – "הרחבת רח' הירקון",**  
יעוד: מגורים ב1.  
תכנית 2770 (שפג תוקפה) קבעה הוראות למלונאות, מגורים בגובה 9 קומות והוראות לשימור הבנין ברח' טרומפלדור 6.  
תמ"א 13 – המגרש נמצא בתחום תיירות ונופש על פי הוראות תמ"א 13. התכנית כפופה לאישור הקלה מתמ"א 13 ליעוד מגורים.  
בתמ"א 13 תיקון מס 4 (שטרס אושר) – יעוד מעורב למגורים ומלונאות.  
חוק החופים – המגרש נמצא בתחום 100-300 מ' מקו החוף על פי חוק החופים. התכנית כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. **שיינקין 65 -** הבנין היה מיועד לשימור ב' עפ"י 2286 לב העיר. על פי תכני זו ניתן היה לבנות 4.5 קומות למגורים. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש.  
הזכויות המועברות מבנין זה הם - 365 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.
3. **אלנבי 11 –** מותרת בניית בנין בגובה של 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומגורים וחדרי יציאה לגג. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש.  
יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש - 629 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.
4. **רח' דיזנגוף 149 -** מותרת בניית בנין בגובה של 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומגורים וחדרי יציאה לגג. לפי תכנית השימור 2650 ב1 שאושרה למתן תוקף המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולא ניתן לנצל את יתרת הזכויות במגרש.  
יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש - 217 מ"ר. העברת הזכויות בתכנית המוצעת לא תפגע באפשרות קבלת תמריצים על פי תכנית השימור.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת את ההוראות הבאות:
  - א. איחוד החלקות ברח' טרומפלדור 4-6.
  - ב. קביעת הוראות לשיפוץ הבנין הקיים ברח' טרומפלדור 6 ולייעודו לשימושי מלונאות בהתאם לשימושים המותרים בתחום תכ' 44.
  - ג. קביעת הוראות בינוי לבנין חדש לשימוש מגורים ברח' טרומפלדור 4 בגובה 9 ו-13 קומות כולל קומת קרקע.
  - ד. קביעת קוי בנין.
  - ה. קביעת צפיפות למגורים לכ- 30 י"ח דיור וכ- 20 חדרי מלון.
  - ד. תוספת 6% שטחים עיקריים שניתן לבקשם בהקלה למגרשים בטרומפלדור 4-6.

- ה. העברת סה"כ 1207 מ"ר זכויות לא מנוצלות למגרש המאוחד ברח' טרומפלדור 4-6 מבנינים לשימור ברח' שיינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149. הזכויות המועברות בסך 1207 מ"ר תתחלקנה כדלקמן: 750 מ"ר בייעוד מלונאות ו- 457 מ"ר בייעוד מגורים.
- ו. פרט להעברת שטחים משימור אין תוספת שטח לתכנית.
- ז. התכנית תקבע חובת שימור ושיפוץ של המבנים מהם מעברים זכויות בניה.
- ח. תכנית זו אינה משנה יעודים ושימושים.
2. מכיוון שהתכנית שקבעה הוראות שימור לבנין ברח' טרומפלדור 6 פג תוקפה (תכנית 2770) מוצעת תכנית בסמכות הועדה המחוזית לקביעת הבנין כבנין לשימור וביטול חלק מהרחבת רח' הירקון בתחום הבנין לשימור.

## טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
סה"כ שטחי בניה מוצעים כולל העברת שטחים: 215% + 3 חדרי יציאה לגג + 750 מ"ר שטח הבנין הקיים ברח' טרומפלדור 6. סה"כ כ- 280%	<u>טרומפלדור 4:</u> 146% + 46 מ"ר חדרי יציאה לגג + 6% הקלה <u>טרומפלדור 6:</u> 135% + 2 דירות גג בשטח 300 מ"ר + 6% הקלה סה"כ 175.7%	אחוזים שטחים עיקריים	סה"כ זכויות בניה
3240 מ"ר = 750 + 69 + 2421 שטח זה כולל שטח להעברה מבנינים לשימור בסך 1207 מ"ר. המחולקים ל- 750 מ"ר מלונאות 457 מ"ר למגורים המלונאות מהווה 23% מסך זכויות הבניה.	טרומפלדור 4: 731 מ"ר טרומפלדור 6: 1233 מ"ר 6% הקלה - 69 מ"ר <b>סה"כ: 2033 מ"ר</b>	<b>מ"ר</b>	
13 ו- 9 קומות כולל קומת קרקע. על הגג העליון יותרו מתקנים טכניים בלבד בשטח ובגובה מינימליים.	<u>טרומפלדור 4:</u> 4 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג <u>טרומפלדור 6:</u> 3 קומות + דירות גג	קומות	גובה
45.25 + מ' ממפלס הרחוב.		מטר	
מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויוסדרו בתחום המגרש בתת הקרקע.			מקומות חניה

**זמן ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

**חו"ד הצוות:** ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה:
- א. מתן כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק ע"י היזמים של מגרש בטרומפלדור 4-6 ללא קיזוז של תשלומי רכישת השטחים לשימור ו/או התשלום להשבחה.



- ב. מתן התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין מתן תוקף לתכנית השימור 2650ב'1 מבעלי המבנים לשימור (שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149) כתנאי להפקדת התכנית. היוזמים רשאים להחליף את הבנינים לשימור מהם מועברות זכויות הבניה או להוסיף בנין או בנינים נוספים לשימור להשלמה לסך 1207 מ"ר במגרש המקבל עד למועד הפקדת התכנית ובאישור הועדה המקומית.
- ג. כתב ההתחייבות יכנס לתוקף עם מתן תוקף לתכנית זו.
- ד. העברת הזכויות לא תפגע בזכות קבלת תמריצים לבניינים לשימור שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149 עפ"י תכנית השימור לכשתאושר.
- ה. אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. תנאי להיתר בנייה למבנים בטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. הכנת תיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור בתכנית המוצעת כולל טרומפלדור 6.
- ב. התחייבות היוזמים של הבניינים לשימור לשיפוץ המבנים בשינקין 65 ודיזנגוף 149.
- ג. התחייבות היוזמים של טרומפלדור 4-6 לשיפוץ טרומפלדור 6 לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנים מטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. שיפוץ ושיקום בפועל של טרומפלדור 6, ושימור בפועל של הבניינים לשימור בשנקין 65 ודיזנגוף 149 או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
4. הועדה המקומית רשאית לרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הפחתה ו/או מצוי זכויות בניה לבניינים לשימור בתכנית וכי לא תותר הריסתם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. טרומפלדור 4-6: תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. הבטחת השימוש המלונאי בהתאם להנחיות מהנדס העיר ע"י רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין.

חוו"ד מהנדס העיר: מאושר בסו"מ.

היועמ"ש לועדה המקומית: מאושר בסו"מ.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 20.2.2008 (פרוט' 006-008ב' החלטה 4) דנה והחליטה:

#### מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית באמצעות מצגת.

#### החלטת ועדה:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה:
- א. מתן כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק ע"י היוזמים של מגרש בטרומפלדור 4-6 ללא קיזוז של תשלומי רכישת השטחים לשימור ו/או התשלום להשבחה.
- ב. מתן התחייבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין מתן תוקף לתכנית השימור 2650ב'1 מבעלי המבנים לשימור (שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149) כתנאי להפקדת התכנית. היוזמים רשאים להחליף את הבניינים לשימור מהם מועברות זכויות הבניה או להוסיף בנין או בנינים נוספים לשימור להשלמה לסך 1207 מ"ר במגרש המקבל עד למועד הפקדת התכנית ובאישור הועדה המקומית.
- ג. כתב ההתחייבות יכנס לתוקף עם מתן תוקף לתכנית זו.

- ד. העברת הזכויות לא תפגע בזכות קבלת תמריצים לבניינים לשימור שינקין 65, אלנבי 11, ודיזנגוף 149 עפ"י תכנית השימור לכשתאושר.
- ה. אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
2. תנאי להיתר בנייה למבנים בטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- ו. הכנת תיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנים לשימור בתכנית המוצעת כולל טרומפלדור 6.
- ז. התחייבות היוזמים של הבניינים לשימור לשיפוץ המבנים בשינקין 65 ודיזנגוף 149.
- ח. התחייבות היוזמים של טרומפלדור 4-6 לשיפוץ טרומפלדור 6 לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי לקבלת תעודת אכלוס למבנים מטרומפלדור 4 ו 6 יהיה:
- א. שיפוץ ושיקום בפועל של טרומפלדור 6, ושימור בפועל של הבניינים לשימור בשנקין 65 ודיזנגוף 149 או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
4. הועדה המקומית תרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין על הפחתה ו/או מצוי זכויות בניה לבניינים לשימור בתכנית וכי לא תותר הריסתם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. טרומפלדור 4-6: תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. להבטחת השימוש המלונאי בהתאם להנחיות מהנדס העיר תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

משתתפים: ארנון גלעדי, פאר ויסנר ומיטל להבי.

### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5872 בעמוד 568 בתאריך 27/11/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/11/2008	הארץ
06/11/2008	הצופה
07/11/2008	העיר

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הירקון 57 ת"א	יואב אהרוני חב' אטבליסמנט
ויצמן 14 ת"א	עו"ד רפי שכטר

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. חברת אטבליסמנט נהל וחברת סטפניה בע"מ
2. סי דרים מלונות בע"מ
3. התנגדות רשות שדות התעופה

מענה והמלצות	פרוט הטענות	מס'
	חברת אטבליסמנט נהל וחברת סטפניה בע"מ מיוצגת ע"י אגמון ושות' המתנגדים הם בעלי המגרש מדרום (מתחם טיילת דוד).	1
<p>קו הבניין של 1.24 מ' מופיע רק לאורך חלק המבנה לשימור (טרומפלדור/הירקון), תוצאה של צורת העמדתו המקורית במגרש. בנוסף יש לציין כי מול קטע בניין זה אין בנייה במגרש המתנגד – הבעלים של תכנית טיילת דוד.</p> <p>מערבית לבניין לשימור קו הבניין שנקבע בתכנית המופקדת הינו 3 מ'. יש לציין כי כתוצאה מאיחוד החלקות הפך המגרש כולו למגרש פינתי וקו הבניין האחורי הפך למעשה קו בנין צידי אשר מקובל ברוב הבנייה בעיר ל 3 מ'.</p> <p>מכיוון שקווי הבנייה שנקבעים בתכנית חדשה לרוב הינם פועל יוצא של גובה הבנין, ומאחר ובמקרה זה ההנחייה למתכנן היתה שלא יבנו שטחים מעל לבניין לשימור, וכדי לאזן בין כל רצונות אלה נקבעו שטחי תכנית הבנין וקוי הבנין כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי המופקדים.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>קו הבניין הדרומי הינו 1.24 מ'. קו בניין זה מהווה פגיעה קשה בערך נכסי המתנגדים, בפרטיותם ובזכותם לשיוויון. במגרש טיילת דוד חוייבו היזמים לקו בניין של 10 מ' כשאזור זה הוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור על מנת לאפשר מעבר לכיוון הים. מבקשים לשנות את קו הבניין למעט במבנה לשימור ל – 7 מ' לפחות ולקבוע זיקות הנאה למעבר לציבור. בעת הכנת תכנית טיילת דוד נערכו חילופי קרקע בין המתנגדים לבעלי השטח של התכנית וזאת כדי "ליישר" את קו הגבול בין המגרשים. חילופי השטחים נעשו מתוך כוונה להשאיר את השטח למעבר לציבור לחוף הים ולא כדי לנצלו לבנייה. ראוי היה להפוך שטח זה לשפ"פ.</p>	1.1
<p>גובה המבנה המתוכנן שמוצע בתכנית, נבחן ביחס לסביבה הקיימת והמתוכננת, כולל גובה מגדלי טיילת דוד. הבינוי המוצע/מופקד הוא בינוי מדורג כדי להתאימו לסביבה הקרובה: בין מגדלי טיילת דוד לבין המלון בפניה הנגדית (מצפון) עם טרומפלדור. לכן הוצע מבנה שגובהו מדורג כלפי רחוב טרומפלדור.</p> <p>לנושא ירידת ערך הנכס: אין אנו נכנסים להערכה אם אמנם ניגרמת להתנגדת פגיעה כמשמעותה בסעיף 197 לחוק הת"ב. בדיוק למטרה זו הפקיד יוזם התכנית בידי הועדה המקומית כתב שיפוי. עומדת להתנגד הזכות להגיש תביעה שתידון כמתחייב ע"פ החוק.</p> <p>הבלטת מרפסות: ממליצים לקבל סעיף זה בהתנגדות, ולכלול בהוראות התכנית הוראה כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצידי הדרומי.</p> <p><b>המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p>גובה הבניין המוצע (50 מ' – 15 קומות) אינו פרופורציונאלי לשטח המגרש, משנה את פני הסביבה הקרובה ואינו תואם את הבינוי הסובב אותו.</p> <p>הבניינים הסמוכים לתכנית מכיוון צפון, מערב ומזרח הנם בניינים בני 2-3 קומות וניתן להגיע ל – 7 קומות. בניין בן 15 קומות מהווה פגיעה קשה בקניינים של המתנגדים, המבנה צמוד למגדל המגורים שבתחום תכנית טיילת דוד, מהווה מחסום לאוויר, ונוף ויצור תחושת חנק, ויפגע בפרטיותם. צמידות זו תגרום לירידת ערך דראסטית של כ – 8 קומות במגדל המתוכנן.</p> <p>המתנגדים דורשים שלא תתאפשר הקמת מרפסות בולטות מקו בניין.</p> <p>לסיכום: אין לאפשר הגובה המוצע אלא גובה נמוך יותר ובמרחק רב יותר</p>	1.2
<p>מדיניות מהנדס העיר היא להמנע מניוד זכויות למתחמים שבחזית רצועת החוף ולהעדיף לצורך זה פרויקטים הנמצאים במעגל המקיף את אזור ההכרזה ממזרח ומדרום.</p> <p>תכנית טיילת דוד זכתה בהיקף זכויות בניה ושימושים ברמה הגבוהה ביותר ולעמדתנו, מיצתה מבחינת הבינוי וצורת ניצול זכויות הבניה את המירב האפשרי והמתאים לאזור זה.</p> <p>במקום בו ניתנו זכויות בנייה של 360% לשימושי מגורים ומלונאות, מצאנו כי לא ראוי להכביד על המגרש ועל סביבתו ע"י תוספת שטחים, גם אם הם באים מזכויות בניה של בניינים לשימור.</p>	<p>העברת זכויות מבניינים לשימור לתכנית זו, נוגדת את מדיניות הועדה המקומית ויוצרת הפליה כלפי תכניות קודמות כדוגמת תכנית מגדלי טיילת דוד. מבקשים לא להתיר ניוד זכויות משימור למגרש או לחילופין להתיר גם להם לנייד זכויות ממבנים לשימור.</p>	1.3

<p>ניוד זכויות ממבנים לשימור אל אזור חוף הים נעשה במשורה ורק במקרים שיש בהם כדי לתמוך ב- 2 מטרות עירונית - החופפות למטרות תמ"א 13 והתיקון לה תמ"א 13/4, ושל הוראות חוק שמירת הסביבה החופית: יצירת שימושי מלונאות בסביבה החופית ושימור ערכים הסטוריים כמחולל תיירות. בתכנית המופקדת, תוספת זכויות הבניה המוצעת היא ברובה למלונאות (מינימום 750 מ"ר מתוך 1207 מ"ר), כשזכויות הבנייה הבסיסיות הן מעטות באופן יחסי לזכויות הבניה המקובלות לאורך חוף הים, ונובעות מתכניות מנדטוריות (תכנית 44 על שינוייה). הרווח האורבאני בתכנית זו, מעבר לערך של הצלה ושיפוץ מבנים לשימור הוא: קביעת בניין לשימור בטרומפלדור 6 והפיכתו למלון. יש להדגיש כי בניין זה לולא אישורה של התכנית המופקדת, מיועד להריסה ע"פ תכנית 998 "הרחבת רחוב הירקון", כל זאת לאחר שתכנית מס' 2770 שקבעה את שימורו, פג תקפה והוא נותר חשוף להריסה.</p> <p><b>המלצה – לדחות את ההתנגדות</b></p>		
<p>בתשריט המופקד, מופיע סימון כניסה ויציאה של רכב כולל רכב שרות למתחם. בשל מימדי התכנית והיקפה, לא נדרש ע"י אגף התנועה פתרון מיוחד של נגישות רכב מעבר למה שהוצג בתשריט ונקבע בתקנון. המלון בבניין לשימור יעמוד בתקנים של משרד התיירות ותרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לנושא שימוש זה. בת"א יפו קיימים כבר היום מספר מלונות בוטיק בסדר גודל דומה למבנה לשימור הנ"ל כמו: ברח' מונטיפיורי, בנווה צדק, מלונות בהקמה כמו לילינבלום 9 ונחמני 25.</p> <p><b>המלצה – לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראת התכנית כי מקומות החנייה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.</b></p>	<p>1.4 בתכנית המופקדת קיימת אי בהירות תכנונית לגבי נושאים כגון: פתרונות חניה ותנועה, מענה משקי ואחסנה לבית המלון המתוכנן. בתכנית אין פתרונות חנייה למלון, יוצר עומס תנועה ברחוב הירקון באזור היציאה מחניון טיילת דוד. לתכנית המופקדת אין נספח תנועה ואין הוראות לנושא בהוראות התכנית. בתקנון התכנית לא מצויינים שטחים למטרות משק ואחסנה לבית המלון להעמסת ופריקת סחורות. התכנית קובעת שטח למלון בשטח של 750 מ"ר. מלון בגודל כזה אינו הגיוני. בתכנית טיילת דוד ח"יבה הועדה המקומית לשימור על יחס בין מלונאות למגורים של 50%. יחס זה לא נשמר בתכנית המופקדת. לא נערכו פגישות תכנון בין בעלי המגרש למתנגדים למרות סמיכות התכנית והשפעתה. מבקשים לבחון את שלבי הביצוע של כל תכנית ביחס לאחרת.</p>	
	<p>2 סי דרים מלונות בע"מ מחזיקים בבעלותם דירות בטרומפלדור 1. מיוצגים ע"י עו"ד רפי שפטר</p>	
<p>טרומפלדור 1 נמצאים בקו ראשון לים, אין כל עילה לטענה של חסימת אור ואויר.</p> <p><b>מומלץ – לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>2.1 חסימת אור אוויר ופגיעה בנוף לדירות בבניין בטרומפלדור 1.</p>	
<p>בהתאם לתכנית 2650 ב' שבתוקף ניתן לנייד זכויות בנייה ממבנים לשימור מחמיר.</p>	<p>2.2 לא ניתן לנייד זכויות בנייה כפי שעולה מפסק דין בעת"מ 1361/01 שיף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו</p>	
<p><b>ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראת התכנית כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</b></p>	<p>3 התכנית אינה מספקת פתרונות חנייה למבקרי המלון ואינה נותנת מענה למצוקות החנייה ועמסי התנועה במקום.</p>	
<p><b>המלצה – לקבל את ההתנגדות</b></p>	<p>4 רשות שדות התעופה מיוצגים ע"י עו"ד מירי גרוסמן תחום התכנית נופל בתחום הגבלות בנייה בגין</p>	

<p>לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:  א. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון  א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).  א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.  א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.  א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	<p>בטיחות טיסה המוטלים ע"י שני שדות תעופה: שדה דב ונמל תעופה בן גוריון.  מבקשים לתקן את הוראות התכנית כדלהלן:  א. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון  א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).  א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.  א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.  א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	
---	--	--

#### חו"ד הצוות:

על רקע המדיניות העירונית של עידוד מלונאות עירונית ושימור מבנים בהתאם להוראות תכנית 2650 ב' ולאור החלטות הועדה לשמירה הסביבה החופית שראו בתכנית מענה ראוי והולם לפיתוח הסביבה החופית העירונית ע"י שילוב שימושי מלונאות במבנה לשימור, ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:

1. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צידי דרומי
2. להכניס סעיף להוראות התכנית הקובע כי מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה וכל החנייה, כולל שטחי חניית שרות יתבצעו בתת הקרקע.
3. הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן גוריון  
א.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).  
א.2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.  
א.3. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות הקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.  
א.4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

**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 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

אדרי' התכנית הציג את עיקרי התכנית. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם: שהתכנית לא אמורה להיות בסו"מ, נוגדת תכניות מתאר ארציות, תמ"א/13 תמ"א/35, קווי בנין, גובה, משטר רוחות. למה לא תאמו עם התכנית איתם? התכנית לא עומדת בתנאים של תכ" השימור. אורלי אראל – הודיע לועדה על הסרת התנגדות של טרומפלדור 1 ושל רשות שדות התעופה לאחר קבלת כל ההסתייגויות והטמעתן בהוראות התכנית. עו"ד עופר טויסטר נציג היזמים ענה להתנגדויות. התכנית פועלת ברוח של תכ" השימור ולא מכוח תכ" השימור. המבנה בטרומפלדור 6 לא כלול בתכנית השימור. התכנית הראשית שמכוחה התכנית היא בסו"מ היא תכנית מ'.

התכנית עומדת בתכנית מתאר ארציות, התמ"א מאפשרת באזורים רבי ביקוש לחרוג מתמא/35. לתכנית יש אישור של וולנת"ע וולחו"ף.  
מה"ע הציע לאור מה שנשמע בדיון וההבדלים בין המודל לבין המציאות, לאפשר לו לזמן אליו את הצדדים ולנסות להגיע לתכנית מוסכמת ולצמצם בכך את ההתנגדויות.  
יובא לדוח לועדה.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר בחינה מחודשת של מה"ע עם היזם והמתנגדים.  
הנושא יחזור לדיון בועדה המקומית להחלטה לאחר הבחינה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ואסף זמיר.

- מטרת הדיון:**
1. אישור לפרסום והודעה על הכנת תכנית חדשה "מתחם קרית ספר" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ופרסום תנאים למתן היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה במתחמים אלה.
  2. דיון להפקדה בתכנית שהוגשה לועדה המקומית, ע"פ 62סעיף ב', ע"י תושבים: הקמת שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.



**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית.

**מתכנן:** מהנדס העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו – לנושא פרסום 77-78 לחוק.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב-יפו- לנושא פרסום 77-78 לחוק.

**מיקום:** רחוב יהודה הלוי בין הרחובות עמרם גאון ולינקולן

**גבולות:** מצפון – רחוב עמרם גאון ממזרח – רחוב סעדיה גאון

מדרום- הרחובות הנשיא וילסון ולינקולן

ממערב- רחוב יהודה הלוי

**גוש וחלקה:** חלקה 46 בגוש 7103

**שטח התכנית:** 23.76 דונם (כולל מדרכות)

השטח לתכנון כולל מפ"י 20.3 דונם

**מצב השטח בפועל:** על השטח נמצאים שני מבנים: בלינקולן 1 (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בסגנון הבינלאומי) ולינקולן 3 המשמשים את מפ"י (מרכז מיפוי ישראל), ובצידם מגרש חניה של העובדים.

צפונה למבנה לשימור מצויים מספר מבנים/צריפים בני קומה אחת המשמשים את משרד

הבטחון, ובהמשך לאורך רחוב יהודה הלוי וחלק מרחוב עמרם גאון יש מגרש חניה מגודר של משרד הבטחון.

לכל אורך הדופן המזרחית של המגרש קיים מגרש חניה של אחוזות החוף. בקיץ 2007 פונה מגרש החניה של המשטרה.

השטח שהתפנה ע"י המשטרה הוא מגרש חולי ועליו עצים וותיקים, בעיקר עצי אקליפטוס, המשמש את ילדי ותושבי השכונה למשחק ופעילויות חברתיות.

**מצב תכנוני קיים:** מצב סטטוטורי: התכנית הראשית החלה על המתחם היא תכנית מנדטורית "גיי", המייעדת אותו ל"בנייני ציבור", וקובעת זכויות של 50% לקומה ע"פ מספר קומות שיקבע בתכנית מפורטת שתעשה עבור כל המתחם.

בעבר קודמה למתחם תכנית ע"י מ.מ.י., תכנית 2677. היא אושרה להפקדה בועדה המקומית ביולי 1996, וקידומה במתכונת דאז נעצר בשנת 1998 עת נבחר ראש העירייה רון חולדאי. בשנת 1998 קבלה תוקף תכנית בנין עיר 2604 לאזור כולו. התכנית החריגה מספר מגרשים, ביניהם גם את המגרש של תכנית "קרית ספר", וקבעה כי במקרה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות התכנית הנקודתית, תכרענה הוראות התכנית הנקודתית. החל משנת 2002 מקודם ע"י מ.מ.י. תכנון חדש למתחם. מ.מ.י. פרסם למגרש מכרז לחניון ציבורי בלא ידיעת העירייה, והזוכה במכרז הגיש בקשה לשימוש חורג לחניון ציבורי במתחם, והחל העבודות בשטח. מחלקת הפיקוח על הבניה הוציאה צוו להפסקת העבודות.

וועדת המשנה דחתה את הבקשה לשימוש החורג, והחברה שזכתה במכרז הגישה על כך ערר. וועדת הערר דחתה את הערר ובהחלטתה קבעה כי אם התוכנית החדשה למתחם לא תופקד תוך שישה חודשים ו/או אם תוך תקופה זו לא תפורסם לפחות הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק בתכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית, תבוטל החרגת המגרש ומותר יהיה להפעיל עליו חניון ולהציב בו ביתן שמירה עבורו.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **1. ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה**

#### **הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77:**

תכנון חדש לכל המתחם. המבנים שבמתחם ישארו ביעוד של "מבני ציבור" ע"פ הקיים. התכנית כוללת פארק לרווחת הציבור בשטח של 11 דונם, מגרש למבני ציבור בשטח של 8.3 דונם ומגרש למבנה מגורים גבוה בשטח של 1 דונם.

#### **תנאים למתן היתרי בניה במסגרת סעיף 78:**

הגבלת השימושים ל-3 שנים, כולל שימושים של חניה, על מנת שלא יוצרו עובדות בשטח. זאת במטרה לאפשר תכנון מיטבי למתחם ע"פ צרכי תושבי הסביבה.



התכנית המוצעת מהווה את הבסיס למתן מענה לצרכי ציבור הנדרשים בלב העיר וסביבתה. פרסום תנאים לפי סעיף 78 יבטיח **מניעת** שימוש במתחם כחניון ציבורי בשלבי הביניים עד לאישור התכנית.

התנאים למתן היתרי בניה מבוקשים עד למועד הפקדת התכנית או לתקופה של 3 שנים, הקצר ביניהם. תנאים אלה יחולו על כל חלקה 46. עד לאישורה של התכנית, כל פעולה במגרש תתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. מהנדס העיר יהיה רשאי להמליץ על שימוש זמני למגרש הפנוי, ובתנאי שזה ישרת את תושבי הסביבה לפעילות ציבורית בשטח הפתוח.

## **2. מצב מוצע בתכנית שהוגשה ע"י נציגי התושבים בלב העיר**

הקמת שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור לרווחת תושבי השכונה.

א. השארת 9,589 מ"ר מסך השטח ביעוד של "מבני ציבור" -

השימושים המותרים: שרותי, חינוך, מועדונים לנוער ולקשיש, שרותי תרבות וספורט.

זכויות בניה וגובה המבנים יהיו בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.

ב. שינוי של 14,095 מ"ר מסך השטח ליעוד של "שטחים פתוחים ומבני ציבור" -

השימושים המותרים: חורשות ומתקני ספורט ומשחק, ריהוט גן ופיתוח.

תיאסר חניה בשטח זה. תאסר הקמת גדרות, למעט בגבולות המגרש, ותיחום מגרשי משחק וגינות כלבים.

לא תותר כל בניה, למעט מבנה ציבור לטובת צרכי תושבי הסביבה, כגון: גני ילדים, מעונות יום

וצהרונים, מועדון ספורט ומועדון קשישים, או שימוש אנלוגי דומה.

תכסית מבנה הציבור לא תעלה על 1,000 מ"ר. סה"כ שטח המבנה לא יעלה על 1,500 מ"ר.

גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות + 2 קומות מרתף.

ג. קביעת יעוד של "עצים לשימור" -

תיאסר עקירת והעתקת עצים הקיימים במגרש ומסומנים בתשריט, ללא אישור מהנדס העיר ובליויי אגרונום מוסמך.

## **חוו"ד הצוות:**

### **מתייחסת לפרסום סעיפים 77-78 המודיעים על תכנית**

להמליץ לועדה המחוזית לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת

היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמתואר לעיל.

לא יוצא היתר לחניה ציבורית/פרטית בתחום הקו הכחול.

**מתייחסת לתכנית שהוגשה ע"י התושבים**

לדחות את הבקשה.

התוכן	מס' החלטה 22/04/2009
תא/3725 - בן גוריון 34 דיון בהפקדה (2)	4 - 209-0008

בן גוריון 34 הפקדה

מטרת הדיון: הפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מצפון : רח' בן גוריון, ממערב : רח' אמיל זולא, מדרום : אמיל זולא 28, ממזרח : בן גוריון 36

כתובת: בן גוריון 34



גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7078		123	

שטח קרקע: כ- 0.27 ד'.

מתכנן: מיכל שטרן אדריכלית

יזם: פנחס גבריאלי

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בנין בן 3 קומות ללא קומת עמודים עם קיר משותף וקומת גג. בקומת קרקע בית קפה בשימוש חורג. בפינת הרחובות בן גוריון ואמיל זולא בנויה מרפסת בקו בנין " 0" למרווח הקדמי ומשמשת את בית הקפה. המרפסת מקורה בגגון וסגורה בסגירה קלה.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלות תכנית 58, מ', ס', 1ע על שינוייהן.

שימוש למגורים, זכויות בניה: 42% לקומה X שלוש קומות = 126%, קומת גג לפי תכנית "ס" 150 מ"י.

#### דברי הסבר:

הבנין כולו בבעלות היוזם פנחס גבריאלי. והוא גם בעל בית הקפה בקומת הקרקע, הפועל במקום מזה 15 שנה. לשטח המקורה של המרפסת המשמשת כאזור הישיבה של בית הקפה בחזית הבנין הוצא צו הריסה. לגגון מעל המרפסת של בית הקפה ניתן היתר בניה מס' 3980210 מיום 22.2.1998 בשטח כ- 50 מ"ר. בהיתר אושר גגון המקרה חלק מהמרפסת (בנסיגה של כ- 1.0 מ' מהמעקה). תנאי להיתר היה הריסת כל הבניה שנבנתה ללא היתר ומיועדת להריסה עד 15.5.1998. היתר לפרגוד בשטח של כ- 64 מ"ר הוצא ב- 24.10.02 שתקפו פג ב- 30.6.03. השטח המבוקש בתכנית, סגור ומקורה בפועל. כיוון שהוא נמצא בתחום המגרש (ולא על המדרכה), אין הסגירה מהווה מחסום למעבר הולכי רגל ואינו מהווה מטריד. התכנית מבקשת להפוך את שטח ההיתר הזמני לסגירה קבועה. התכנית המבוקשת היא להגדלת התכנית בקומת הקרקע, תוספת 70 מ"ר להכשרת הבניה הקיימת ושינוי קווי הבנין בקומת הקרקע לקו בנין "ס" לרחוב אמיל זולא ולשד' בן-גוריון.

#### מצב תכנוני מוצע:

- לאשר את השטחים הבנויים במרפסת הסגורה בקומת הקרקע המשמשת את בית הקפה ע"י:
1. קביעת קו בנין "ס" לרחובות בן גוריון ואמיל זולא בתחום המרפסת הקיימת.
  2. הגדלת התכנית המותרת בקומת הקרקע ל- 70% משטח המגרש.
  3. תוספת של כ- 70 מ"ר שטחים עיקריים בקומת הקרקע ללא בניה חדשה.

#### זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 2 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

#### חוו"ד צוות:

הנושא מובא לשיקול דעת הועדה המקומית.

1. במידה והועדה תאשר את התכנית מוצע כי הליך האישור יהיה בסמכות הועדה המחוזית מכיוון שמדובר בתוספת זכויות בניה.
2. היזם ישא במשימות פיתוח שיועדרו לנושא השימור ולצורך זה ייחתם הסכם עם העירייה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תאום אדריכלי עם אדריכלית המנהל והתאמת הבניה לדרישות אדריכלית המנהל.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור העץ הקיים בחצר.
5. חתימה על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק – תנאי להפקדת התכנית.

#### החלטת מה"ע:

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

1. היזם ישא במשימות פיתוח שיועדרו לנושא השימור ולצורך זה ייחתם הסכם עם העירייה לבנין ספציפי לפני הפקדת התוכנית.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תאום אדריכלי והתאמת הבניה לדרישות מה"ע או מי מטעמו.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור העץ הקיים בחצר.
4. חתימה על כתב שיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק כתנאי להפקדת התכנית.

**דין חוזר:**

הנושא מובא בשנית לדיון על מנת לתקן תנאי מס' 1 בהחלטה הנ"ל. על פי התנאי הנדון נדרש היזם לחתום על הסכם משימות פיתוח לגבי בנין ספציפי, מאחר ולא נמצא בנין ספציפי היכול להתאים לחוזה הנדרש מבחינת היקף הזכויות הדרוש ממליצים על אשור הועדה לחתימה על הסכם משימות פיתוח כאשר התמורה תיועד לקרן הסכמי שימור. תנאי להפקדה בפועל – חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם משימות פיתוח.

יתר התנאים בהחלטה הקודמת ללא שינוי.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.**

**6.4.09**

**מטרת הדיון:** החלטה לאישור לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר מקומית בשם "שיקוע צומת החשמונאים – תאמק 3756" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ופרסום תנאים למתן היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בתחום התכנית.

**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מקומית.

**מיקום:** אזור צומת החשמונאים הכוללת את רחובות דרך בגין, רח' החשמונאים, רח' ארניה, רח' הארבעה, רח' המסגר.



**גוש/חלקה:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 2, 1
7104	מוסדר	חלק מהגוש	41, 42	39, 40, 43, 44, 46, 70, 93, 95, 105, 112, 242, 245
7107	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2, 3, 11
7109	מוסדר	חלק מהגוש	-	202, 205, 286
7459	בהליכי הסדר	חלק מהגוש	31, 32	33, 41

**שטח קרקע: 20.760 דונם**

**מתכנן:** אדרי' דוד גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ.

יועץ תנועה: זיאן ברטל, בטה הנדסה בע"מ.

תכנון פיזי: אינג' דני פוכס, דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו

**בעלות:** עיריית תל-אביב- יפו ומדינת ישראל

**מצב השטח בפועל:**

צומת הכבישים החשמונאים הכוללת את רחובות דרך בגין, רח' החשמונאים, רח' ארניה, רח' הארבעה, רח' המסגר.

חלופה B של המנהרה/מעבר תת קרקעי עוברת מתחת לשצ"פ ולמרתפי מגרש 9 בתכנית תא/3000.

**מצב תכנוני קיים:**

להלן התכניות החלות באזור הצומת:

- תמ"מ 1/5
- תא/3639
- תא/3000
- תא/3001
- תא/2027
- תא/1406

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית מתאר מקומית מס' 3756 - "צומת החשמונאים" מהווה חלק מתכנית כללית להסדרה חדשה של תנועת ציבור המשתמשים בציר דרך מנחם בגין, ובצומת, לרבות הולכי הרגל, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים, וכלי רכב אחרים .

התכנית כוללת מנהרה לרכב מרחוב המסגר בכיוון מערב לרח' החשמונאים (כולל אפשרות לחיבור לחניון השוק הסיטוני), וכן שתי חלופות לחיבור מנהרה זו עם רחוב הארבעה (מתחם דרום הקריה): חלופה A מתחת לרחוב ארניה, וחלופה B מתחת לשצ"פ ולמגרש 9 בתכנית תא/3000. מימוש התכנית ינתן מענה תחבורתי טוב יותר לביקושי תנועה עתידיים הנגזרים מתכניות פיתוח דרום הקריה והשוק הסיטונאי.

תכנית זו באה ליצור מסגרת סטטוטורית לשילוב תכנון וביצוע העבודה ההנדסית הנדרשת למימוש תחנת הרק"ל ומתקניה, יחד עם הסדרת שיפורי התנועה של הולכי הרגל והרכב בצומת.

**תנאים למתן היתרי בניה במסגרת סעיף 78:**

**להלן התנאים:**

1. תנאי לכל היתר בניה בתחום תא שטח מס' 100 (מגרש מס' 9 בדרום הקריה), יהיה אישור אגף התנועה ומהנדס העיר להתאמת ההיתר המבוקש עם המינהור המוצע, והתאמתו לאמור בתכנית זו ובתכנית תא/3000.
2. התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, בתחום המסומן בתכנית למעבר תת-קרקעי (מינהור) אשר נמצא בתחום תא שטח מס' 100,
3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 100 יהיה רישום הערה בפנקס רישום המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין. ההערה תבטיח אפשרות למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום המינהור, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
4. במידה וחלופה A תיבחר לפני מתן היתר בניה בתא שטח מס' 100, תבוטל חלופה B, והתנאים למתן היתר בניה בתא שטח מס' 100 לא יכללו את התנאים כאמור בסעיפים 1-3 לעיל.

**חוו"ד הצוות:**

**לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמתואר לעיל.**



התוכן	מס' החלטה
110 - שדרות ירושלים	22/04/2009
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - 009-0008

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית**

**מיקום:**

המגרש נמצא ביפו בין שדרות ירושלים ורחוב ציה"תלי, בצד המערבי של שדרות ירושלים מדרום לרחוב ארליך וממול למפגש של שדרות ירושלים עם רחוב וכטנגוב.

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת צהלון  
ירושלים 110



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק מהגוש	176-177, 163-164, 87	

**שטח התכנית: 2.95**

**מתכנן:** אדריכל יוסף אסא

**יזם:** חברת עזרא וביצרון

**בעלות:** עיריית תל-אביב

**מצב השטח בפועל:** מגרש פנוי

**מדיניות קיימת:** שילוב בנייני ציבור לאורך שדרות ירושלים תואם את המדיניות הקיימת בצוות יפו-דרום לגבי פיתוח שדרות ירושלים.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית התקפה במקום הינה תב"ע 2536. אחוזי הבניה העיקריים המותרים על פי התכנית הנם 100%. יחד עם זאת התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להגדיל את אחוזי הבניה עד 130% בתנאי שאין בתוספת משום פגיעה באופי השכונה בחלל הציבורי ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו ואין

פגיעה ברווחת התושבים השכנים. תנאי לתוספת אחוזי הבנייה הוא שטח ציבורי פתוח שגודלו כגודל השטח שנוסף לאחוזי הבניה ואשר יפנה לרחוב ולשצ"פ הסמוך. גובה הבניין המקסימלי המותר הינו 10.50 מ' ועוד 1.30 מ' למעקה. **מצב תכנוני מוצע**: תוספת של 30% לזכויות הבנייה סה"כ 130%. הגדלת השצ"פ ב-714 מ"ר שהינם שווי ערך ל 30% משטח המגרש. הקלה בקו גובה של 2.07 לסה"כ 12.57 מ' + 1.30 מ' למעקה גג.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
130	100	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3096	2382	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
3	3	קומות	גובה
12.57	10.5	מטר	
62% (מקסי' מותר 70%)			תכסית
54			מקומות חניה

### זמן ביצוע:

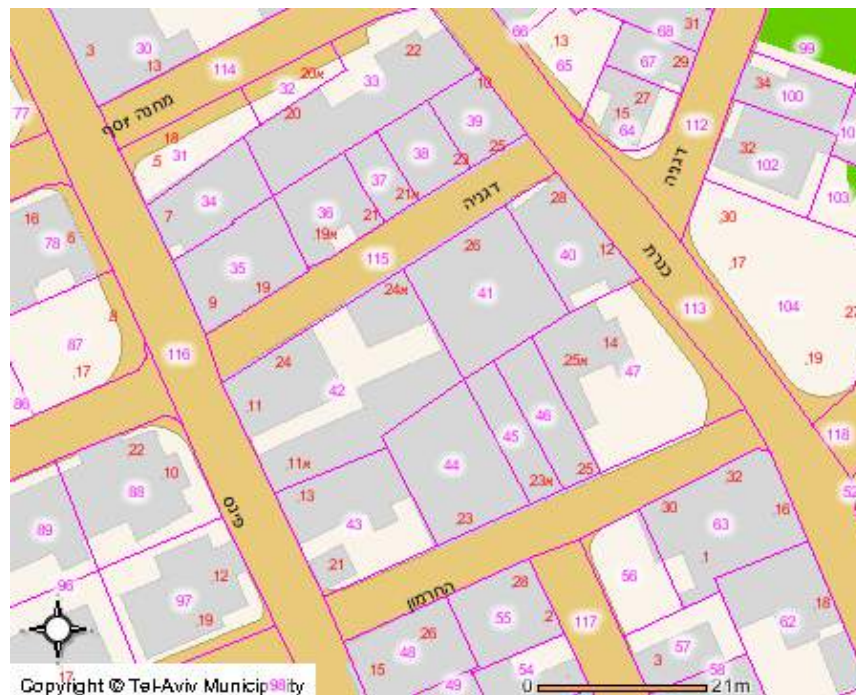
אם תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

**פינס 11**

**מטרת הדיון:** דיון בהתנגדויות.

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות ועדה מקומית.

- מיקום:**
- שכונת נווה צדק.
  - מצפון- רח' מחנה יוסף.
  - ממזרח- רח' כנרת.
  - מדרום- רח' החרמון.
  - ממערב- רח' פינס.



**כתובת:** פינס 11/ דגניה 24, דגניה 26 – שכונת נווה צדק.

**גוש/חלקה:**

שטח	חלקה	גוש
404 מ"ר	41	7420
224 מ"ר	42	7420

**שטח קרקע:** כ- 628 מ"ר.

**מתכנן:** אד' רובין, אלישע ורונית.

**יזם:** יעקב גורסד, משה גורסד, מרגין ביאטרי.

**בעלות:** פרטיים.

**מצב השטח בפועל:** שני מבנים צמודי קרקע נטושים, במצב מוזנח.

**מצב תכנוני קיים:**

על החלקות שבנדון חלה תכנית 2277 – נווה צדק, תכנית נפחית. תכנית 2277 מסמנת את החלקות בייעוד של מגורים מיוחד ב' (מחוץ לאזור השימור). על פי הוראות התכנית מגרשים ששטחם מעל 300 מ"ר (מחוץ לאזור השימור) יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'. לפיכך על חלקה 42, בשטח של 404 מ"ר, יחולו הוראות לפי אזור מגורים ג': ניתן לבנות בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג בתחום שיפוע גג הרעפים ומרתף. גובה מקסי' 13.5 מ', 6 יח"ד. על חלקה 41, בשטח של 224 מ"ר, חלים הוראות אזור מגורים מיוחד ב': ניתן לבנות בניין בן 2 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג בתחום שיפוע גג הרעפים, גובה מקסי' 10.0 מ', 3 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד בשתי החלקות. התב"ע קובעת ש- 20% משטח המגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי ורציף.

קווי הבניין המותרים ע"פ התב"ע:  
 אזור מגורים מיוחד ג' (חלקה 42): קו בניין קדמי 0.0 מ' (על פי המצב הקיים ברחוב), קו בניין צידי בצד אחד 0.0 מ' (בתנאים) ולצד השני 3.5 מ' ובקומה רביעית 5.0 מ'.  
 אזור מגורים מיוחד ב' (חלקה 41): קו בניין קדמי 0.0 מ', קו בניין אחורי – 4.0 מ', קו בניין צידי – 2.5 מ' או 0.0 מ' (בתנאים).

**מצב תכנוני מוצע:**

1. בקשה לאיחוד חלקות 41-42 למגרש אחד. הקמת מבנה בן 3 קומות וקומת גג, בתחומי המגרש המאוחד (בהתאם לתב"ע). מבנה המגורים בעל שתי כניסות נפרדות ל- 14 יח"ד. מתוכן 4 דירות גן עם חצר אחורית, 2 קומות טיפוסיות עם 4 יח"ד בקומה ו- 2 דירות פנטהאוז. מרתף חניה עם חניות לפי תקן החניה.
2. בקשה להגדלת צפיפות דיוך מ- 9 יח"ד ל- 14. (שטח ממוצע עיקרי ליח"ד- 118 מ"ר).
3. בקשה לשינוי בקווי בנין (ללא שינוי בנפח הבניה המותר על פי התב"ע):  
 3 קומות ראשונות: קו בנין צדי (חזית צפון-מזרחית) במקום 2.5 מ' יהיה קיר משותף בקו בנין 0 מ'. קו בנין אחורי בחלקה 41 לאחר איחוד החלקות הופך להיות לקו בניין צידי, 3.5 מ' במקום 4.0 מ'.  
 קומת גג: קו בנין צידי (חזית דרום-מזרחית) 3.5 מ' במקום 5 מ'. קו בנין צדי (צפון מזרח) לפי 2.0 מ' ממעקה גג.
4. קביעת מפלס 0.00- יקבע מהמפלס הגבוה בין 0 ל- 30 ס"מ מעל למדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין שתי החזיתות.
5. 2 חלופות לכניסה למרתף החניה- האחת ברמפה והשניה במשטח מעלית לרכב. משטח המעלית יהיה במפלס הקרקע.

**זמן ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.  
 אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חוו"ד הצוות:**

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
  2. התחייבות היזם (לפני הפקדה) כי לא התנגד לבניה בקו בניין 0.0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
  3. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40. (סימון זיקת הנאה).

**החלטת ועדה:** לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
2. התחייבות היזם (לפני ההפקדה) כי לא יתנגד לבניה בקו בניין 0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
3. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40 (סימון זיקת הנאה).
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י רישוי בניה.

**התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 09.05.2007 בה הוחלט בין היתר (לעיל החלטת הוועדה המלאה) כי תנאי להפקדת התכנית בפועל היא בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י הרישוי. מכיוון שהרישוי מאז הדיון בוועדה המקומית מתקשה בשלב שבו מוצגת בפניו נספח בינוי מנחה לקבוע חד משמעית לגבי השטחים המוצעים לעומת הקיימים, מומלץ לבטל את התנאי הנ"ל ולקבוע בהוראות התכנית כי שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית הראשית כתנאי להוצאת היתר בניה. המלצה זו תואמה עם הרישוי והיועצת המשפטית.**

#### **ישיבה קודמת מספר 12-2007 מתאריך 09/05/2007 סעיף 11**

**החלטת ועדה:** לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

5. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
6. התחייבות היזם (לפני ההפקדה) כי לא יתנגד לבניה בקו בניין 0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
7. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40 (סימון זיקת הנאה).
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י רישוי בניה.

**השתתפו בדיון:** דורון ספיר, מיטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ואריה שומר.

**מהלך הדיון:** היועצת המשפטית העלתה בפני חברי הוועדה ששינוי בקוי בניין בתכנית נפחית בסמכות הוועדה המקומית הוא בעייתי לנוכח החשש לתוספת זכויות בניה.

**החלטת ועדה:** לבטל את סעיף 4 בהחלטה מתאריך 09.05.2007 ולקבוע כי בהוראות התכנית כי שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית הראשית. יש לקבוע כתנאי להוצאת היתר בניה הצגת חישוב שטחי הבניה המבוקשים לעומת התכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, נתן ולוד ויפה כחלון.

#### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום 9.1.2008 ו-9.5.2007 דנה בתכנית והחליטה לאשר את התכנית בתנאים המפורטים לעיל.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5813 בעמוד 3261 בתאריך 28/05/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

24/04/2008

מעריב

24/04/2008

הצופה

25/04/2008

זמן תל אביב

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1.	אבורזק סועאד	דגניה 31 ת"א
2.	תמי אורן אפרת	מטולה 20 ת"א
3.	אריאל פוגמן	דגניה 32 ת"א
4.	אשכנזי יוסי	כנרת 17 ת"א
5.	תום שקד	דגניה 17/2 ת"א
6.	גחמון נירי	מחנה יוסף 16 ת"א
7.	גילי לחמנוביץ	כנרת 17 ת"א
8.	ד"ר דנה פוגץ עו"ד	כנרת 17 ת"א
9.	דן ורויטל פרידמן	כנרת 17 ת"א
10.	תבורי דוד	מחנה יוסף 16 ת"א
11.	טלי רובינשטיין	פינס 5 ת"א
12.	יהודה ורסנו	פינס 7 ת"א
13.	כהן יוסף	כנרת 9 ת"א
14.	מילי הורוביץ	כנרת 17/3 ת"א
15.	מירי פסטל	פינס 1 ת"א
16.	ניסן אבי	דגניה 32 ת"א
17.	צדוק אבינועם*	דגניה 19 ת"א
18.	מיכל קרסו*	דגניה 21 ת"א
19.	טביב מרדכי*	דגניה 23 ת"א
20.	גולדשטיין אמיר*	דגניה 21 ת"א
21.	אליהו טביב*	דגניה 23 ת"א

**ריכוז ההתנגדויות, המענה וההמלצות:**

**פירוט ההתנגדויות:** התנגדויות מספר 1, 2 ו-3 שלהלן זהות לכל המתנגדים שפורטו לעיל, התנגדות מספר 4 צורפה למתנגדים 17-21 בלבד (המסומנים בכוכבית).

1. התנגדות להגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות ל-14, מהסיבות הבאות:
  - א. פיתרון חניית דיירים עתידית: היזם מציג 17 חניות מתוכן 5 כפולות. אינו מציע פיתרון של 14 חניות נפרדות לכל דירת מגורים.
  - ב. דרך הגישה המוצעת הינה דרך חלקה 40. לא ברור מכוח מה יתאפשר מעבר עתידי לכלי רכב למרתף החניה מחלקה 40. היות ולא קיימת זיקת הנאה וחלקה 40 אינה בבעלות יוזם התכנית.
  - ג. מצוקת חניה בשכונה – גידול ב-56% בסך יחידות הדיור יביא לבעיות הקשורות בתנועה וחניה:
    - מספר כלי רכב לדירה: נתוני משרד התחבורה מצביעים על גידול במספר כלי רכב ליחידת בית אב. 2 כלי רכב לבית הינו מחזה נפוץ בשכונות בעלות רמה סוציו אקונומית גבוהה כדוגמת נווה צדק. הגדלת מספר יחידות הדיור יביא לגידול מספר כלי רכב המחפשים חניה ברחוב. לשון החוק אינו מחייב המצאת שני מקומות חניה ליחידת דיור ודבר זה יקשה על דיירי האזור המקוריים למצוא חניה בקרבת ביתם.
    - מספר המבקרים בשכונה: גידול כה רב במספר הדירות ברחוב דגניה יביא לגידול במספר המבקרים מה שיעמיס על החניה ברחוב שכבר היום יש מצוקת חניה בשכונה שהיא קשה מנשוא.
    - ד. חריגות מהקלות בתב"ע – מקובלת הקלה עד 20% מתכנית בניין עיר. אף על פי כן ההקלה ליזם היא 56% ללא הסבר שמניח את הדעת.
    - ה. שינוי אופי השכונה: השכונה מאופיינת במשפחות צעירות. ההקלה המוצעת במספר תביא בהכרח להקטנת הדירות כך שלא יהיו מספיק גדולות להכיל משפחות. הדבר יפגע במרקמה המיוחד של השכונה.
    - ו. כופר חניה – תושבי השכונה מתנגדים לכופר חניה כנגד אי עמידה בחוקי החניה על פי תכניות הבניין העירוניות.

**2. התנגדות לשינוי בקוי בניין :**

- א. תכנית היזם אינה עונה על דרישות התכנית הראשית הקובעת כי קו בניין צידי 0.0 באזור מגורים ג' יותר רק כאשר הבניין הגובל קיים או מתוכנן בקו בניין 0.0, אולם רק בצד אחד של המבנה ובכל מקרה של איחוד מגרשים יהיה קו בניין צידי 3.5 מ' ובקומה רביעית 5 מ'.
- ב. תכנית היזם אינה עונה על דרישות התכנית הראשית הדורשת נסיגה של 4.0 מ' מקו בניין אחורי.
- ג. במידה ויתנו הקלות לקו בניין אחורי יש לעמוד על כך כי חלק מהקלה זו תתורגם להרחבת מדרכות בחזית הבניין לטובת מעבר לעגלות ואופני ילדים.

- 3. במהלך עבודות ההכנה של הפרויקט גרמו היזמים להרס של קומה שלמה בחלקה 40 ויצרו נזק רב למבנה באופן כללי.**

**4. איחוד חלקות 41 ו-42 וקביעת מפלס הקרקע 0.0 כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ :**

- א. על פי התכנית הראשית, חלקות הגדולות מ-300 מ"ר ניתן לבנות 3 קומות ועליות גג. התנגדות לאיחוד החלקות המאפשר לחלקה 41, הקטנה מ-300 מ"ר לבנות 3 קומות במקום 2 קומות כפי שנקבע בתכנית הראשית.
- ב. רחוב דגניה הינו רחוב צר במיוחד (4.5 מ' רוחב הכביש ובין המבנים 5.5 מ'). לכן מבנה לאורך כמעט כל הרחוב המתנשא לגובה של 13.5 מ', יכער את השכונה ויחסום את האוויר וכניסת קרני השמש לשכונה כולה.
- ג. קביעת מפלס הקרקע כמפלס הגבוה בין 0 ל-30.0 ס"מ מעל למדרכה והוספת קומה נוספת בחלקה 41 תגביר את החסימה של כיוון האוויר היחיד לנכס ותפגע בכמות האור הטבעי הנכנס אל הנכס.
- ד. השינויים בתכנית כפי שפורטו לעיל יובילו לפגיעה ישירה באיכות החיים ויוביל להוצאות תאורה ומיזוג אוויר ותוריד מערך הנכס.
- ה. פגיעה בפרטיות – לנכס שבבעלותי חצר פנימית הממוקמת במרכז הבית. כל הגבהה של המבנה המתוכנן לקום תביא למצב בו הפרטיות נפגעת.

**מענה להתנגדויות :**

נוסח ההתנגדויות שהוגשו הינו זהה לכן המענה ינתן במרוכז.

**1. מענה להתנגדות להגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות ל-14.**

- א'. על פי הוראות התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. פיתרון של חניה באמצעות מכפילי חניה הינו פתרון יעיל ומקובל.
- ב'. הגישה המוצעת לחניה היא דרך חלקה 42, הכלולה בתכנית. היזמים נדרשו לאפשר מעבר לרכב (רישום זיקת הנאה) לחלקה 40, שמחוץ לתכנית, על מנת לאפשר בעת הוצאת היתר בניה בעתיד לחלקה 40 פתרון חניה במרתף ולהמנע ממתן קרן חניה. גודל המגרש של חלקה 40 הוא 132 מ"ר, מה שסביר להניח לא יאפשר פתרון עצמאי של חניה בתחומו.
- ג'. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש אינו מעמיס על השכונה מכיוון שניתנו פיתרונות חניה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה הנדרשים יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. לא ניתן לחייב את יזמי התכנית למתן פתרונות חניה מעבר לנקבע בחוק. כמו כן, בנושא העמסת השכונה במבקרים, בשולי השכונה קיימים מגרשי חניה אליהם ניתן להפנות מבקרים.
- ד'. הקלה במספר יחידות דיור על פי חוק שבס היא אכן תוספת של עד 20% במספר יחידות הדיור. ההליך המקודם הוא הליך של תכנית בסמכות ועדה מקומית, בו ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור מעבר ל-20%. היחידות המתוכננות הן יחידות יחסית גדולות (כ-116 מ"ר בממוצע), המאפשרות מגורים למשפחות צעירות ובשכונה כדוגמת שכונת נווה צדק בה מחירי הדירות הוא מן הגבוהים בעיר, להערכתנו המקצועית, הקטנת גודל יחידות הדיור תקטין את מחיר הדירה המבוקש ויאפשר כניסה של משפחות נוספות לשכונה.
- ה'. הקטנת גודל יחידת דיור יתרום כאמור (לנוכח מחירי הנדל"ן הגבוהים בשכונה) לשמירת אופי השכונה כשכונת המיועדת למשפחות.
- ו'. תקני החניה הנדרשים על פי התכנית נפתרים במסגרת המגרש. לא קיימת דרישה לקרן חניה. ניתן להוסיף להוראות התכנית שאי עמידה בתקני החניה תצמצם את מספר יחידות הדיור.

**2. מענה להתנגדות לשינוי בקוי בניין :**

- א'. על פי התכנית הראשית נקבע כי קו בניין צידי במקרה של איחוד מגרשים יהיה 3.5 מ' ובצד שני ניתן 0.0, בקומת הגג קו בניין צידי-5.0 מ'. השינוי המבוקש בתכנית הנדונה הוא בקו בניין צידי בקומת הגג בלבד. מ-5.0 מ' ל-3.5 מ'. שינוי קוי בניין הינו בסמכות הועדה המקומית והבקשה לשינוי קו הבניין בקומת הגג נובעת מצרכים תכנוניים, על מנת לאפשר עומק קומה סביר למגורים.
- ב'. התכנית הראשית אינה מונעת איחוד חלקות. מאחר שהבקשה היא לאיחוד החלקות למגרש בניה

אחד, קוי הבניין של המגרש המאוחד הם שני קוי בניין קדמיים ושני צידיים, אין קו בניין אחורי. ג'. בהתאם למענה בסעיף הקודם.

3. נושא פיצוי או תיקון נזקים הוא באחריות ובטיפול בעלי הקרקע.

4. מענה להתנגדות לאיחוד חלקות 41 ו-42 וקביעת מפלס הקרקע 0.0 כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ:

- א. התכנית הראשית, תכנית 2277, אינה מונעת איחוד חלקות. כמו כן, התכנית כוללת אזורים בהם מותרות בניה של 3 קומות ועליית גג ומאפשרת מעבר משתי קומות ועליית גג לשלוש קומות ועליית גג במידה והחלקות גדולות מ-300 מ"ר. אדריכלי התכנית הונחו על ידי הצוות המקצועי להציג בינוי בחזית הארוכה המפרקת את החזית לגושים, על מנת להימנע מחזיתות ארוכות שאנן מאפיינות את המרקם האדריכלי בשכונה. מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית בו יודגש פתרון אדריכלי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות. יש להדגיש כי היתרון באיחוד החלקות הוא היכולות לאפשר חניית בתחומי המגרש.
- ב. התכנית הראשית כאמור מאפשרת איחוד חלקות ולא ניתן למנוע מהיזמים אפשרות זו, הכרוכה בתוספת נפח לבינוי.
- ג. התכנית הראשית קובעת כי גובה הבנייה ימדד מנקודה שבין 0 ל-30 ס"מ מעל לגובה הרחוב באמצע חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר. אגף הרישוי בעת הוצאת היתר במיקרים בהם קיים מגרש פינתי מחשב את גובה הבניין על ידי ממוצע בין הגבה הנמוך ביותר לגובה ביותר של המדרכה. התכנית הנדונה אינה משנה מהותית, אם בכלל את גובה הבניין. התכנית הנדונה קובעת כי מפלס הקרקע 0.0 יקבע כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין החזיתות העיקריות. מטרת הקביעה הנ"ל היא על מנת לאפשר גובה קומה שיכול להחיל את כל המערכות הטכניות המקובלות כיום, כמו כן על מנת לא ליצור מצב בו חלק מקומות הקרקע יהיה מתחת למפלס הכניסה. יש לציין כי בכל התכניות המתחמיות המקודמות כיום בשכונה נקבע בדרך זו הגובה לבניין.
- ד. תשובה בהתאם למפורט לעיל, כמו כן, פגיעה בערך הנכס יש להציג.
- ה. גובה הבניין היא במסגרת המותר על פי התכנית הראשית.

חוו"ד מה"ע: אושר בתאריך 13.1.2009 שהתכנית בסו"מ.

חוו"ד היועמ"ש: אושר בתאריך 13.1.2009 שהתכנית בסו"מ.

#### המלצת הצוות: ע"י רבקה פרחי

דחיית ההתנגדויות.

מומלץ להוסיף את סעיפים הבאים להוראות התכנית: 1. במידה ולא יהיה ניתן לספק את החניה הנדרשת על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה מספר יחידות הדיור יקבע בהתאם. 2. הפתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות.

**בישיבתה מספר 0001-09-001 מיום 21/01/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

משתתפים בשמיעת ההתנגדויות: מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר, רחל גלעד-וולנר וכרמלה עוזרי. אדר' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית. המתנגדים מבקשים שלא יפגעו בזכויות שלהם. המתנגדים טוענים שהקבלן עשה נזקים לחלקה 40 וחלקה 43 שלא שייכים לקבלן. לטענת המתנגדים מבוצעות בחלקה 43 עבודות ללא היתר. המתנגדים מבקשים להרחיב את המדרכות במקום ולצמצם כניסה לחניה לכניסה אחת. נציג היזמים עו"ד ניסים ענה להתנגדויות, לטענתו העבודות המתבצעות בשטח הם בהיתר. עו"ד ניסים הודיע לוועדה ששני מתנגדים הסירו את התנגדותם לתכנית (גילי לחמנוביץ ופרידמן דן מרחי' כנרת 17) היזם התחייב להעביר את המכתבים על הסרת התנגדותם לוועדה המקומית. עודד גבולי סגן מה"ע התחייב בפני הוועדה שאם לא תפתר בעיית החניה יורדו יח"ד בתכנית הפיתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים והמבטאים את החלקות המקוריות. דוד רבינוביץ מנהל מח' פיקוח דיווח לוועדה שיש צו הפסקת עבודה במקום מכיוון שהקבלן לא עומד בתנאי ההיתר, ולא המציאות פוליסת ביטוח מתאימה.



**הועדה מחליטה:**

לאחר שמייעת ההתנגדויות והמענה ע"י הצוות המקצועי ונציגי היזמים הוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר שהיזמים ימלאו את כל תנאי ההיתר, לאחר מילוי התנאים הנ"ל הועדה תוכל לקבל החלטה לגבי ההתנגדויות לתכנית. יש להדגיש שהתכנית אינה מוסיפה זכויות מעבר לקבוע בתכנית הראשית.

משתתפים: מיטל להבי, רחל גלעד-וולנר וכרמלה עוזרי.

**חוו"ד דוד רבינוביץ – מנהל מחלקת פיקוח על הבניה:**

בהמשך לדיון בועדת בניין ערים וכפי שדווחתי, צו הפסקת עבודה שהוצא בגלל אי המצאת ביטוח צד שלישי, ואחריות של מהנדס, מפקח, אישור של קבלן רשום וכו'.

העבודה באתר הופסקה.

אומנם הביאו את כל המסמכים הדרושים, כולל ביטוח, אך עדיין לא עובדים באתר ועדיין לא ביקשו ביטול הצו.

מבחינתנו אין התנגדות לביטול הצו אם תוגש בקשה לביטול הצו.

**בישיבתה מספר 0003-09ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

מיטל להבי דיווחה לועדה שהיא וכרמלה עוזרי נפגשו בשטח עם היזמים והמתנגדים, ומבקשת מהועדה לתת לה 30 יום נוספים לקביעת פגישה של יזמים עם המתנגדים ביחד עם הצוות כדי להגיע להסכמות.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון תוך 30 יום מהיום לאחר בדיקה נוספת של מיטל להבי וכרמלה עוזרי בהשתתפות נציג מהצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ושמואל גפן.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/8א1839 - תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג' הורדת תנאי בהחלטה מיום 24/09/2008	22/04/2009 8 - 009-0008

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת בשכונת רמת אביב ג'.

**מטרת הדין:** הורדת תנאי בהחלטה מיום 24/09/2008 לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 תעא/8, לבניית בית כנסת ברח' עקיבה ברוך 2.

**מסלול התכנית:** אישור הועדה המקומית ובתאום עם לשכת התכנון המחוזי.

**מיקום:** רחוב אליהו חכים פינת רחוב עקיבה ברוך, שכ' רמת אביב ג'.  
מצפון : שטח ציבורי פתוח,  
מדרום : רחוב עקיבה ברוך ושורת מבני מגורים קיימים בני 7 קומות,  
ממזרח : רחוב אליהו חכים,  
ממערב : מגרש למבנה ציבור בו קיים גן ילדים.

**כתובת:** חכים אליהו 5 פינת ברוך עקיבה 2.

**גוש/חלקה:** חלקה 125 בגוש 6631



**שטח קרקע:** 2.051 דונם.

**מתכנן:** אורי מרקוזה - משרד אדריכלים.

**יזם:** עמותת בית הכנסת לכלל ישראל רמת אביב ג'.

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו.

**מצב השטח בפועל:**

- א. המגרש אינו בנוי וכיום משמש כחניה לא מוסדרת לתושבי הסביבה.
- ב. מגרש זה מהווה חלק מ-4 מגרשים סמוכים זה לזה, המיועדים למבני ציבור, לאורך רחוב עקיבה ברוך. כיום בנויים 2 מתוך 4 המגרשים.
- במגרשים הבנויים: מעון ילדים ובמגרש הסמוך לבית הכנסת קיים מבנה ל-2 גני ילדים ובאחרונה אושר הקמת גן ילדים נוסף במגרש הסמוך למעון.

**פרטים:**

- א. על השטח הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' 1839 מאושרת משנת 1978, לפיה המגרש הנדון מיועד למבני ציבור לבניית בית כנסת מרכזי של השכונה.
- הוראות התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- ב. זכויות הבניה למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר ל3 - - "תנאים להקמת מבני ציבור": שטח מקסימלי המותר לבניה הוא 30% לקומה.
- מספר מקסימלי של קומות – 3 קומות.
- קווי בניין: לחזית – לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר,
- לצד – 4 מטר או חצי מגובה הבניין הגבוה מביניהם,
- לאחור – 6 מטר.
- כן תותר הקמת 2 קומות מרתף לתכליות הנקובות ברשימת התכליות, לחניה, למתקנים טכניים, בתחום קו הבניין.

**מצב תכנוני מוצע:**

- תכנית העיצוב המוצעת חלה ספציפי על המגרש אליו מבוקש להקים בית כנסת וכוללת את המסמכים הנדרשים כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית שהם:
1. תכנית פיתוח עקרוני של המגרש הכולל את אופן עמדת הבניין וצורתו וסידורי חניה ל- 34 מכוניות.
  2. תכנית קומות המבנה, קביעת מפלס הכניסה לבניין, גובה הבניין ומספר הקומות, חתכים ותכנית גגות.
  3. תכנית חזיתות המבנה הכוללת פרטי גמר לרבות צורת וגמר הגגות.
  4. 3 דפי הוראות של תכנית העיצוב.

**חוות דעת הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס):**

- ממליצה לאשר את תכנית העיצוב עקרוני לשימוש בית כנסת ולפי האמור להלן:
1. יש לציין שתכנון בית הכנסת הנ"ל נעשה בשיתוף עם השכונה ע"י נציג נבחר, מר צבי אורן.
  2. כפי שהוזכר מעלה המגרש היום משמש כחניה ציבורית, מתכנן הפרוייקט התבקש על ידנו לשלב חניה ציבורית בתכנון המבנה ולאשרה באגף התנועה.
  3. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות ממסגרת המותרת בתכנית מתאר מקומית ל- 3, המאפשר תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי בתכנית את נפח התוספת בעתיד).
  4. לתכנית, ופיתוח השטח.
  5. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.

**מהלך הדיון:**

- קלריס אורן הציגה את התכנית.
- מיטל להבי הציעה לאשר חניה תת קרקעית מתחת למגרש לאחר הצבעה בנושא (1 בעד מיטל להבי) ההצעה לא התקבלה.
- חברי הועדה אמרו שבמידה והיזם ירצה בעתיד לקדם תב"ע לחניה תת קרקעית הועדה לא תתנגד.

**החלטת ועדה מיום 24/09/2008:**

- לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – מזרחי, שומר, עזרא, דיין, ויסנר, לוינטל וספיר) הוחלט לאשר את תכנית העיצוב לשימוש בית כנסת כמפורט מטה:
1. מתכנן הפרוייקט יישלב חניה ציבורית בתכנון המבנה בכפוף לאישור אגף התנועה.
  2. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות מהמסגרת המותרת בתכנית מתאר ל3, המאפשרת תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי (להוציא בתכנית) את נפח התוספת בעתיד).
  3. ייקבע בהוראות התכנית כי בעת הוצאת היתר בניה לבית הכנסת, יידרש אישור ע"י מה"ע או מי מטעמו לגובה רצפות, עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופיתוח השטח.
  4. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.
  5. יש להוסיף בתכנית בשטח של 100 מ"ר לפחות תאים פוטו וולטאים.

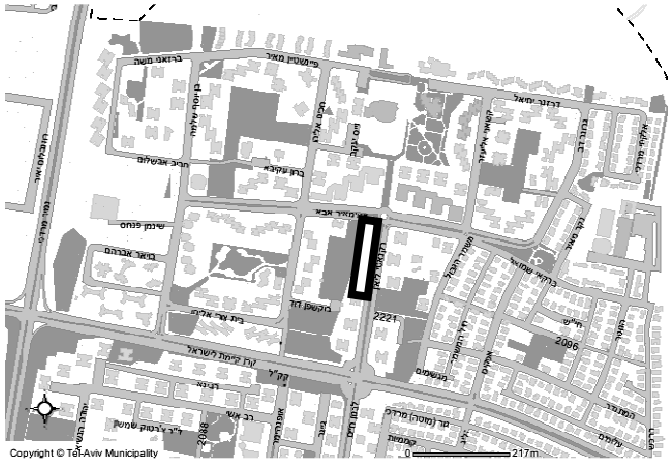
השתתפו : דורון ספיר, פאר ויסנר, רון לוינטל, שמוליק מזרחי, דוד עזרא אריה שומר, יעל דיין ומיטל להבי.

**דין חוזר :**

בתאריך 18/03/2009 הוגש מכתב ע"י מר צביקה אורן - יו"ר עמותת בית הכנסת לכלל ישראל – רמא"ג, המבקש לשקול מחדש את הבקשה להוספת תאים פוטו וולטאים בשטח של 100 מ"ר תוך התחשבות בסיבות שלהלן :

1. עפ"י זכויות הבניה למגרשים ציבוריים לפי תכנית מתאר ל3 ניתן יהיה בעתיד לבנות קומה נוספת מעל המתוכנן כיום, כך שאין טעם להתקין את התאים פוטו הוולטאים על גג הקומה הראשונה.
2. המצב הכלכלי מקשה על גיוס כספים לטובת הקמת בית הכנסת, והעלות הגבוהה (כ- 300.000 ₪) של התקנת התאים הפוטו וולטאים מוסיפה נטל כספי משמעותי נוסף.

**המלצת הצוות :** ממליצים על ביטול התנאי להתקנת תאים פוטו וולטאים בשטח גג של 100 מ"ר. קיים ספק אם זו דרישה מוצדקת למבנה הנדון כאשר מדובר בשימוש שאינו צורך אנרגיה רבה, ובשטח מצומצם ביותר. בנוסף זו מעמסה כלכלית שעלולה להפיל את הפרוייקט להקמת בית כנסת ראשון בשכונה ומונע הוספת קומה בעתיד.



**מטרת הדיון:** הפקדה – דיון נוסף

**מסלול התב"ע:** בסמכות הועדה המחוזית.

**כתובת:** רח' רקנטי ליאון מס' 5-15 (צד אי-זוגי בלבד), שכונת רמת אביב ג'

**גוש/חלקה:** חלקות 814 – 819 בגוש 6628.

**שטח קרקע:** כ- 6.366 דונם

**מתכנן:** אורי שטרית אדריכלים בע"מ.

**יזם:** אשדר חברה לבניה בע"מ.

**בעלות:** מדינת ישראל

**רקע:** פרטים:

▪ התכנית נדונה מס' פעמים בועדה המקומית -

○ בועדת המשנה מיום 11.7.2007 (פרוט' 18-2007'ב' החלטה 9) החליטה הועדה לשוב ולדון בתנאים:

1. קביעת מרווחים של 25 מ' לפחות בין הבניינים לא יפחתו מ- 25 מ', כאשר באחד ממרווחים תנתן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

2. לבדיקת אגף התנועה - גישה נוספת לפרוייקט מרחוב רקנטי, כדי לא להכביד על רח' בוקשפן שהוא רחוב ללא מוצא.

3. הגבלת זמן ביצוע התכנית ל- 7 שנים מיום אישורה, ותבטל אם תוך 3 שנים לא יוצא היתר בניה כלל.

4. הצגת התכנית המעודכנת לשכונה.

5. הועדה אישרה עקרונית את התהליך, כך שתכלול את הפרוייקט בנווה רסקו, ולאחר שתוצג לתושבים ב-2 השכונות (בהתאם לחו"ד מנהל אגף תב"ע).

○ בועדת המשנה מיום 9.1.2008 (פרוט' 08-0001 ב' החלטה 1) החליטה הועדה כי הואיל ולא ניתן ליישם את החלטת הועדה מיום 11.7.07 כך שהתכנית תכלול את פרויקט רסקו בנווה עופר, להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בשתי חלופות כדלקמן:

1. לאשר 240 יח"ד (37 יח"ד לדונם).

2. לאשר 240 יח"ד במכר רגיל + 60 יח"ד דיור בר השגה.

○ על החלטה זו הוגש ערעור ע"י מיטל להבי למליאת הועדה המקומית. מליאת הועדה מיום 25.5.08 החליטה על הקמת שולחן עגול בהשתתפות חברי המליאה עם נציגי הצדדים, ונקבע מועד של 90 יום לשם הבאת המלצה לועדת המשנה.

○ לאחר שלא הגיעו להסכמות בין הצדדים במסגרת דיוני השולחן העגול, הוגשה התכנית ישירות לועדה המחוזית עפ"י ס' 62'ב' לחוק. בעקבות זאת העבירה מתכנתת המחוז מכתב בו היא מציינת כי יש חשיבות לקבלת חו"ד הועדה מקומית, בתוך 45 יום מיום קבלת מכתבה (סוף ינואר 2009).

○ בעקבות זאת, התקיים דיון נוסף במליאת הועדה המקומית. מליאת הועדה מיום 23.3.09 שמעה את דיווח על דיוני השולחן העגול בראשות יעל דיון, בו לא ניתן היה להגיע להסכמות בין הצדדים, ולכן הצעת חברי הועדה שריכזו את השולחן העגול מבוססת על סיור בשטח תוך שיקול עמדות הצדדים. המלצת צוות השולחן העגול:

1. הבניינים ימוקמו מול המרווחים של הבניינים שמעברו השני של רח' רקנטי.

2. שני הבניינים הצפוניים יהיו בגובה הבניינים שממולם קרי בני 18 קומות מגורים, והבנין הדרומי הממוקם מול שטח פתוח יהיה בגובה של 24 קומות מגורים.

3. סה"כ יח"ד בפרוייקט יהיה 240 יח"ד שהם 144 יח"ד מעבר ל- 96 יח"ד הקיימות. לא יהיו דירות של דיור בר-השגה מעבר ליח"ד אלה.

מליאת הועדה החליטה על החזרת הנושא לדיון חוזר בועדת המשנה.

#### מצב השטח בפועל:

- במקום בנויים 6 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הבנויים כל זוג עם קיר משותף. בניינים אלו נבנו בשנות ה-70 לזוגות צעירים
- סה"כ קיימות 96 יח"ד. שטח הדירות המקורי היה 75 מ"ר אשר הורחבו לדירות בשטח של 102 מ"ר.
- מצבם הפיזי של הבניינים מבחוף מוזנח.

#### מצב תכנוני קיים:

- על השטח חלה תכנית הרחבות דיור מס' 2031 שאושרה ב- 9.6.83, על פיה הורחבו כל הדירות במתחם לשטח 102 מ"ר ברוטו.

#### מצב תכנוני מוצע:

תכנית לפינוי בינוי שעקרונותיה:

- 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות מעל קומת כניסה וקומה למתקנים טכניים, ומעל 5 קומות מרתף.
- סה"כ 306 יח"ד (102 יח"ד בכל בניין) בשטח עיקרי ממוצע של כ- 117.6 מ"ר מ"ר ליח"ד. סה"כ 36,000 מ"ר.
- אפשרות למרפסות מקורות בשטח עיקרי 16 מ"ר ליח"ד, וסה"כ 4,900 מ"ר, ורישום הערת אזהרה בטאבו למניעת סגירתן.
- איחוד 6 החלקות למגרש בנייה אחד.
- תכנון חנייה תת קרקעית, לרבות חניית אורחים בשיעור 20%.
- התכנית קובעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בנייה.

#### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	יחס מוצע/קיים
זכויות בניה (שטח נטו 6.366 ד')	96 יח"ד בשטח של 102 מ"ר סה"כ 9,792 מ"ר 154%	306 יח"ד בשטח של כ-117.6 מ"ר סה"כ 36,000 מ"ר (565.5%) + 4,900 מ"ר עבור מרפסות מקורות (סה"כ 642.5%)	הגדלת זכויות בנייה פי 4.17
צפיפות לדונם נטו	15 יח"ד לדונם נטו	48 יח"ד לדונם נטו	הצפפה ביחס 1: 3.18
גובה	4 מעל עמודים	26 מעל ק. כניסה + ק. טכנית על הגג	
תכסית	כ- 55%	כ- 40%	

בהנחיית מינהל הנדסה נערכו בדיקות לנושאים הרלוונטיים לקידום הפרוייקט:  
**1. בדיקות כלליות שכונתיות:**

- בדיקות תנועתיות – ניתוח ההשפעה של הפרוייקט יחד עם יתר הפרוייקטים השונים הנבנים או מתוכננים בשכונה על מערכת הכבישים הקיימת. מסקנת הבדיקות כי יחד עם הפרוייקטים השונים נשמרת רמת השירות הקיימת כיום.
- שטחי ציבור – בדיקת מאזן שטחי הציבור בשכונת רמת אביב ג', שנערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי, מצביעה על "עודף" מבחינה נורמטיבית בשטחי ציבור, גם עם תוספת

האכלוסיה הצפויה, המאפשרת תוספת של כ- 1000 יח"ד בשכונה. קיים "עודף" של כ 34 ד' למבני ציבור ו- 48 ד' שצ"פים.

## 2. בדיקות פרטנית:

- גובה הבניינים - התקבלה התייחסות הצבא כי אין התנגדות לגובה הבניינים ע"פ התניות מנהל התעופה אזרחי ובלבד שגובה הבנייה לא יעלה על 110 מטרים מפני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
- בדיקה כלכלית - היקפי הבנייה המבוקשים נבדקו ע"י האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, והמסקנה כי המכפיל המינימלי הנדרש בין 2.5-2.8, קרי 240-270 יח"ד לעומת 300 יח"ד שמבקש היזם.
- מיקרו-אקלים - לאור בדיקת הצללה ורוחות, שהוגשה לבדיקת רשות לאיכות הסביבה בעירייה, התקבלה המלצה על המיקום המוצע (לאורך רח' רקנטי) כמיקום מועדף מהיבט ההצללות, כאשר בחלופה זו 6 בניינים מוצלים לעומת 7 בחלופה האחרת, ורק 2 בניינים בשיעור הצללה של 30%. בנוסף, נקבע כי יש לעגן בהוראות התכנית את ההמלצות בנושא לצמצום תנאי החשיפה לרוח.

## ח"ד אגף תב"ע: (הוגשה ע"י אלדד מרחב לדיון הראשון בתכנית)

- על פניו נראה שהפרוייקט המוצע אינו מחוייב המציאות בשל שטחן של הדירות לאחר הרחבתן בשיעור 102 מ"ר, אולם מצבם הפיסי המדורדר של הבניינים כתוצאה מהזנחה בתחזוקתם, ובעקבות סיור שערכנו במקום מצאנו כי פתרונות של עיבוי הבינוי הקיים ע"י תוספת קומות קשה ליישום בשל חוסר מקום ראוי להקמת מעליות בבניינים, ולכן הגענו לכלל מסקנה שיש מקום לשקול על פרויקט התחדשות עירונית במתחם.
- היקפי הבנייה המבוקשים ע"י היזם חריגים בכל הפרמטרים – הן ביחס הצפפה של 3.18 : 1 והן בזכויות בנייה למגורים בשיעור שמעל 600% המהווים צפיפות בשיעור של 48 יח"ד לדונם נטו. היקפים אלה אינם מוכרים בת"א ובאזור זה. בשל ערכי הקרקע הגבוהים הפרוייקט אינו "פינוי-בינוי" במהותו הערכי לשיפור תנאי דיור בלתי סבירים, אלא עסקת קומבינציה לכל דבר.
- לפי בדיקה כלכלית שערך האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, הפרוייקט מאוזן מבחינה כלכלית בשיעור 240 יח"ד ולא בשיעור 306 יח"ד כמבוקש.
- לאור הבדיקות המעידות כי ניתן להוסיף יח"ד בשכונה, מהיבט מאזן שטחי הציבור וקיבולת התנועה, מומלץ לקדם את הפרוייקט רק במידה והתכנית תכלול פרויקט פינוי בינוי בדרום העיר, כדוגמה פרויקט בנווה רסקו, שבו הכלכליות למימוש פינוי בינוי אינה ישימה, עקב מכפיל לא סביר ובניינים בגבהים לא תואמים לסביבה. "עודפי" זכויות הבנייה, שבין 240 יח"ד ל-306 יח"ד המבוקשות במתחם רקאנטי יאזנו כלכלית את הפרוייקט בנווה רסקו ויאפשרו מימושו, ובכך ניתן לתת הצדקה ציבורית לקידום הפרוייקט ברקאנטי.
- הטכניקה לביצוע התהליך הינו הכנת תכנית שתכלול קו כחול נוסף, לתחום הפרוייקט בנווה רסקו, וייקבע בהוראותיה מנגנון שיחייב את היזם לבצע את הפרוייקט ברח' רקאנטי יחד עם הפרוייקט בנווה רסקו.
- תנאים נוספים:
  - קביעת המרווחים בין הבניינים לא יפחתו מ- 25 מ"ר. באחת ממרווחים אלו תנתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב של 6 מטר, כאשר מיקומו יקבע סופית בתכנית עצוב ופיתוח.
  - לבדיקת אגף התנועה: גישה נוספת לפרוייקט מרחוב רקאנטי (לא בסמיכות לכיכר אלא בקצה הדרומי) כדי לא להכביד על בוקשפן שהוא רחוב ללא מוצא.

- זמן ביצוע: התכנית תוגבל לביצוע תוך 7 שנים מיום אישורה, ותבוטל אם תוך 3 שנים ממתן התוקף לא יוצא היתר בניה כלל.
- הפרוייקט הוצג לשכונה במתכונת של חלופי השטחים, ולא החלופה המובאת לדיון. לכן, יש להציג שוב התכנית המעודכנת לשכונה.

**חו"ד צוות צפון:** (ע"י אדר' קלריס אורן ואדר' יואב רוביסה)  
ממליצים לקדם את התכנית בהתאם להמלצות צוות ה"שולחן העגול", כפי שהוצגו במליאת הועדה המקומית.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3864 - רח' המסגר 42 - תב"ע לתוספת זכויות בנייה דיון בהפקדה	22/04/2009
	10 - 0008-09

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מחוזית.

**מיקום:**

אזור תעסוקה מערבי (לאורך רח' המסגר). תאור גבולות התכנית: רח' המסגר ממערב, חלקות גובלות מצפון, מזרח ומדרום.

**כתובת:** רח' המסגר 42, שכונת מונטיפיורי והרכבת, תל אביב-יפו.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7067			51	

**שטח התכנית:** 981 מ"ר.

**מתכנן:** אדרי' בעז פוקס, חברת דקר, בנין והנדסה בע"מ.

**יזם:** שמואל דקר, חברת דקר, בנין והנדסה בע"מ.

**בעלות:** פרטית - חברת דקר, בנין והנדסה בע"מ.

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק – משמש כמגרש חניה.

**מדיניות קיימת:** במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לעניין זכויות בנייה והסכמי משימות פיתוח משנת 1996. עפ"י מדיניות זו ניתן להוסיף למגרש זכויות עד 200% והסף לחישוב השבחה המלאה המקום נקבע ל-250%. למרות מדיניות זו לאורך השנים ההתייחסות לאיזור הייתה כאילו היה כלול באיזור המע"ר המרכזי ובהתאם המלצת הצוות למתן זכויות בשיעור גבוהה יותר – 375%. השימושים המוצעים, שטחי מסחר ו/או אולם לתצוגת כלי רכב עולים בקנה אחד עם מדיניות התכנון באיזור זה.

**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה:** 1043 ו-1907.

**יעוד קיים:** תעסוקה.

**זכויות בניה (אחוזים, קומות):** 164.2% ב-5 קומות (3 קומות + קומה וחצי בהקלה).

**מצב תכנוני מוצע:**

**פרוגרמה מוצעת:**

**תיאור מטרות התכנון:** תוספת זכויות ע"מ לאפשר תוספת קומות משרדים בנוסף למותר עפ"י המצב המאושר.

**פרוט יעודים/שימושים:** מסחר בקומת קרקע ותעסוקה/משרדים בקומות העליונות. בקומת הכניסה הפונה לרחוב המסגר - שטח מסחרי אשר ישמש ככל הנראה אולם תצוגה למכוניות עם אפשרות לבתי קפה/מסעדה.

**פרוט יעודים/שימושים:** עפ"י תב"ע 1043 א'.

**זכויות בניה:** 375% שהם 3,596 מ"ר עיקרי

**קווי בנין נתונים נפחיים:**

**מספר קומות (מספר/מטר):** 10 קומות (9 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר).

**גובה:** כ-40 מ'.

**תכסית:** כ-58%.

**קווי בנין:** עפ"י תב"ע 1907 למעט קו בניין קדמי. קו בניין אחורי: בין 4.25 מ' ל-5.60 מ'. קו בניין צידי דרומי: 3.00 מ'. קו בניין צידי צפוני: בין 3.00 מ' ל-4.56 מ'. קו בניין קדמי (לרח' המסגר): 3.00 מ' – או ככל שידרש להבטיח מדרכה ברוחב מינימלי של 6.00 מ'. מבוקש שינוי קל בקו בניין צידי צפוני: 2.80 מ'.

**טבלת השוואה :**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
	מ"ר	מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	מ"ר	מ"ר
גובה	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	מ"ר	מ"ר
גובה	קומות	3 קומות
	מטר	20 מ'

**תחבורה תנועה ותשתיות:** התכנית נבחנה ותואמה עם תכנית "שדרת הקריה" לאורך רחוב המסגר. היתר בנייה המקודם במקום כשלב א' של הפרוייקט תואם עם אגף התנועה. במסגרת התיאום נדרש כי הרמפה לחניון התת קרקעי תהייה דו-נתיבית (כניסה ויציאה) וזאת כדי למנוע עיכוב כלי רכב המתקרבים לצומת הסמוך (המסגר - יצחק שדה). מבוקש כי בשלב א' (ראה פירוט מטה) של הפרוייקט תקן החניה יהיה עפ"י התקן ובשלב ב' ללא תוספת חניה.

**עיצוב אורבני והתייחסות לסביבה:** לאורכו של רחוב המסגר, וכן בסביבה הקרובה מצויים מספר רב של מבנים בהליכי תכנון ובניה שונים. אופיים של מבנים אלו שונה מזה הקיים כיום במקום ומתאפיין בבניה גבוהה עד לכדי כ- 26 קומות. בין מבנים אלו כלולים: בית ניפ-נצבא" (26 קומות), בית ישרכארט (16 קומות), בית ריב"ל (9 קומות) ומתחם חסן ערפה, אשר ממוקם ישירות אל מול המתחם, מעבר לרחוב המסגר, אשר בו מתוכננים מגדלים בני 15-26 קומות. כיום המרקם הקיים באזור כולל ברובו מבנים בני כ- 5 קומות (עד כ- 17 מ' מכוח הזכויות שחלו עד כה באזור). הבניין יבנה כך שהחזית תתואם עם המבנה הקיים מצפון לו לצורך יצירת קו רקיע אחיד כלפי רחוב המסגר.

**שלביות:** הפרוייקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים :

**שלב א':** חפירה ובניית מרתפי חנייה, קומת מסחר ומעליה 4 קומות משרדים. בסה"כ: 5 קומות. שלב זה ימצה את זכויות ה-164.2% עד תום, אך יאפשר, הן מבחינת מרתפים (חניות) והן מבחינה קונסטרוקטיבית, את המשך בניית המגדל המלא עד לגובה הסופי (בשלב ב').

**שלב ב':** במקביל לשלב א' תקודם תב"ע חדשה למגרש שתגדיל את סל הזכויות ל-375%. עם אישור תוספת הזכויות, תושלם בנייתו של המגדל במתכונתו הסופית עד לכ-10 קומות. בכונת היזם להתחיל בבניה לפי התכנית המאושרת בהקדם ועל כן חשוב אישורה הדחוף של התכנית המוצעת.

**איכות סביבה, מטרדים, סקר אקלימי וכו':** שטח התכנון ממוקם בתחום איזור תעסוקה מובהק, ללא מגורים בקרבת מקום. האזור המדובר נגיש ביותר לכביש 20 ("נתיבי איילון") וצירי תנועה אחרים ולפיכך תוספת זכויות במקום לא תגרום למטרדים סביבתיים לשכונות מגורים בעיר. בכפוף לדרישה מאת הרשות לאיכ"ס של עת"א והמשרד להגנת הסביבה, ידרש מקדם התכנית להכין סקר קרקע הסטורי.

**משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:** עפ"י מדיניות הועדה המקומית התכנית חייבת בהסכם משימות פיתוח כאשר סכום המימון יחושב החל מ-250%. היות וזכויות הבנייה המבוקשות עולות על מה שנקבע במסגרת מדיניות הועדה המקומית, ממליץ מה"ע לועדה לאשר את שינוי הרף מ-250% ל-300% בדומה לנהוג באיזורי המע"ר.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:** היות שמדובר במגרש הממוקם בקרבת צומת רח' יצחק שדה ורח' המסגר, באיזור המיועד לבנייה אינטסיבית ואשר יתפקד כאיזור מוטה תחבורה ציבורית והולכי רגל, צוות התכנון רואה חשיבות עליונה בשיפור סביבת הולכי הרגל במקום. מכאן הדרישה להסגת קו הבניין הקדמי.

**זמן ביצוע:** מידיי ושלב (היתר עפ"י מצב תכנוני קיים והשלמה עם אישור התב"ע).

**חוו"ד צוות:**

לאשר את התכנית להעברה לדיון בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

- א. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.
- ב. חתימה על הסכם משימות פיתוח מול האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
- ג. הנחיות נוספות עפ"י דרישת הרשות לאיכ"ס והמשרד להגנת הסביבה.

**2. תנאים להוצאת היתר בנייה:**

- א. רישום זיקת הנאה לציבור בשטח בחזית הבניין הקדמית בין קו גבול החלקה לקו הבניין הקדמי. ייאסר גידור שטח זה וכל שימוש בו למעט מדרכה.