

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 09-0029 מיום 09/12/2009

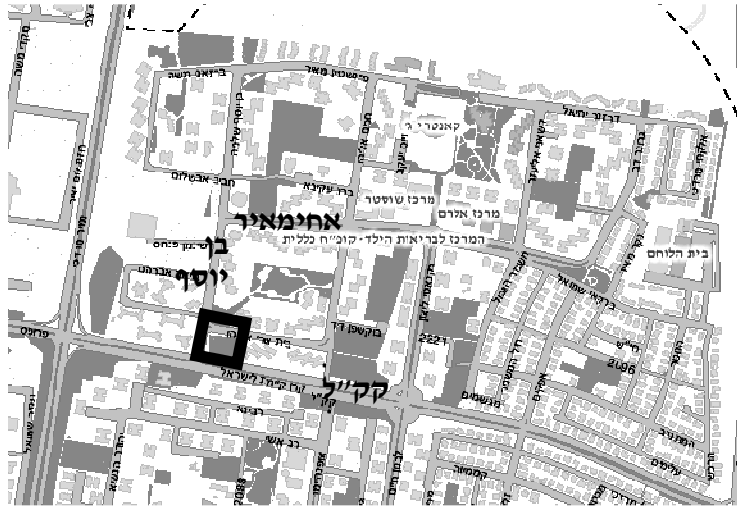
כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 09/12/2009 בשעה 09:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	מתחם בן יוסף (4) דיווח על החלטת מועצה ארצית	1	.1
	מתחם מבצע קדש (4) דיווח לועדה על דחיית ערר ע"י ועדת העררים הארצית	7	.2
	הפקעות בגוש 6625 דיון בהפקעה - דיון רגיל	13	.3
	הפקעת חלקות בשלמות בגוש 6636 דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)	15	.4
	הפקעה לפי תב"ע 3000-דרום הקריה דיון בהפקעה - דיון רגיל	17	.5
	השלמת הפקעה פארק דוידוף-גוש 7049 דיון בהפקעה - דיון רגיל	19	.6
	תוספת שטחי שירות במתחם גינת השרון דיון בשטחי שירות	21	.7
10:00	ארבר 13 דיון נוסף - לחו"ד שמאית	23	.8
	תכנית עיצוב ופיתוח לשוק בצלאל דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	27	.9
	3853 – מתחם טאגור - דרפט יופץ בנפרד	*	.10

בכבוד רב,

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



דיווח לועדה על החלטת הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית, בניגוד להמלצת הועדה המקומית

מטרת הדיון:

פינת רח' קק"ל ובן יוסף, שכונת רמת אביב ג'

מיקום:

רח' בן יוסף 4-2

כתובת:

גוש 6631 חלקה 219 (272 מ"ר חלקת השלמה ללא זכויות וחלקה 197 (3.163 מ"ר)

גוש/חלקה:

שטח לחישוב זכויות: 3,163 ד'

חברת "מודגל".

יזם:

נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

מתכנן:

מדינת ישראל.

בעלות:

מצב השטח בפועל: השטח ריק מבניה, קיימת גינה במקום.

פרטים:

מצב תכנוני קיים:

1. על המקום חלה תכנית 1722, מאושרת משנת 1975. תכנית זו מייעדת את השטח למגרש מיוחד להקמת מבנה של משטרה או לכל תכלית אחרת באישור הועדה מחוזית.
2. זכויות בניה למגרש מיוחד נקבע על פי תכנית מתאר מקומית "ל", כאשר תכנית המבנה הוא 30% משטח המגרש, ומס' הקומות המותר יקבע בתכנית מפורטת באישור הועדה המקומית והמחוזית.
3. חלקה 197 מיועדת לפי תכנית 1631א' למגרש להשלמה אשר נרשם ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כפקדון לצורך השלמת מגרש מיוחד מס' 7 (חלקה 219) שבתכנית 1722. חלק מחלקה 197 משמש בפועל כדרך.

עקרונות התכנית המופקדת:

1. התכנית המוצעת מייעדת את המגרש לבנייה רוויה למגורים ולשצ"פ, להקמת 2 בנייני מגורים בני 8 ק' ו- 11 ק' כולל קומת כניסה, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. סה"כ מוצעות 76 יח"ד במגרש, בשטח ממוצע של 120 מ"ר, ובנוסף 12 מ"ר למרפסות. סה"כ זכויות הבנייה המוצעות 9,120 מ"ר לשטחים עיקריים, אשר מהבונים כ- 288% משטח המגרש המקורי.
3. הצפיפות המוצעת היא של כ-28 יח"ד לדונם נטו משטח המגרש שבתכנית (לאחר הפרשה לשצ"פ).
4. קווי הבניין יהיו 5 מ' לרח' קק"ל, בית צורי ובן יוסף, קו בניין צדדי 4 מ' וקו בניין אפס לשצ"פ.
5. תותר הקמת עד 4 מרתפים עד גבול המגרש.
6. התכנית מסדירה את מערך הנגישות לפרויקט ומציעה פתרון חניה בהתאם לתקן.

הליך קידום התכנית:

1. התכנית נדונה מס' פעמים בועדה המקומית:
 - ב- 20.9.06 – החליטה הועדה לשוב ולדון, לאחר סיור במקום והצגת מאזן שטחי ציבור בשכונה.

- ב- 7.2.07 – החליטה הועדה על העברת התכנית להפקדה בועדה המחוזית של חלופת בינוי הכוללת שני בניינים בגובה התואם לסביבה הקרובה, בתנאי קבלת כתב שיפוי מהיזמים וחתימת הסכם עם העירייה על הבטחת משימות שימור בשווי זכויות הבניה שיוקנו בתכנית מעבר ל – 220%.
- בתאריך 21 לפברואר 2007 הוגש ערר על החלטת הועדה שלעיל, ע"י 2 חברי מועצת העיר, גב' מיטל להבי ומר ארנון גלעדי. ב- 27.5.07 החליטה מליאת הועדה לשוב לדון בועדת המשנה לתכנון ובניה לאחר בדיקה נוספת של מספר יחידות דיור, גובה, ואחוזי בניה.
- ב- 19.9.07 – החליטה הועדה לשוב ולדון, וזאת לבקשת התושבים שכן התוכנית המתוקנת לא הוצגה בפניהם.
- יזם התכנית העביר את התכנית עפ"י ס' 62' לועדה המחוזית ב- 20.9.07.
- ב- 17.10.07 – החליטה הועדה לקיים "שולחן עגול" עם התושבים בניהול נתן וולוך. בדצמבר התקיים דיון "שולחן עגול" אשר לא הגיע לכלל המלצה מוסכמת על הצדדים.
- ב- 11.2.08 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התכנית. ההחלטה כללה תנאים, ובכללם כי מה"ע יעביר מסמך למתכנתת המחוז אשר יבהיר אם נדרש לקבוע במגרש שימוש כלל עירוני או רובעי.
- התכנית הופקדה עפ"י ס' 89 לחוק, ופורסמה בעיתונים הצופה, הארץ והעיר בתאריך 25-26.9.08, ונתלו מודעות באתר ובשכונה בתאריך 15-19.10.08.
- בתקופת ההפקדה הוגשו 26 התנגדויות, וכן הוגשה התנגדות מה"ע לתכנית.
- בישיבתה מספר 0003-009' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, והחליטה להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית. הועדה סבורה שיש לשמור על מגרשים בייעוד ציבורי או בעלי אופי ציבורי.**
- בישיבתה מס' 1019 דנה ועדת משנה ב' המחוזית להתנגדויות בתכנית, והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בתיקונים שעיקרם כדלקמן"**
- א) גובה המבנה המזרחי יהיה $50 \pm$ מ' עד 6 קומות, גובה המבנה המערבי יהיה $59 \pm$ מ' עד 9 קומות, גובה קומה יהיה 3.40 מ'.
- ב) זכויות הבנייה יועמדו על 300% משטח המגרש נטו, שה"כ 69 יח"ד.
- ג) תתווסף הוראה לתכנית כי תוספת יח"ד, תוספת גובה, או תוספת קומות מעבר לאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת.

בישיבתה מספר 0012-009' מיום 03/06/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' יואב רובישה הציג את החלטת הועדה המחוזית בפני הועדה. מה"ע דיווח לועדה שהוא מייצג את חו"ד הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית. עו"ד שרי אורן עדכנה את הועדה כי למה"ע ניתנה הסמכות בחוק להציג את עמדתו המקצועית, באופן שאינו תלוי בעמדת הועדה. אהרון מדואל מבקש שבמקרים בהם הועדה המקומית החליטה בניגוד לחו"ד צוות התכנוני ומה"ע יש להוציא מהדרפט את חו"ד הנ"ל. עו"ד שרי אורן ענתה לאהרון שזה לא חוקי.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – מיטל, גפן, זעפראני, מדואל, כרמלה, אסף ופאר, 2 נגד – דוורן ומזרחי, 1 נימנע – וולוך) הוחלט להגיש ערר למועצה ארצית על ההחלטה של ועדת משנה ב' במחוזית בישיבתה במס' 1019. פאר ויסנר ירכז את הגשת הערר למועצה הארצית מטעם חברי הועדה בשיתוף עם הצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, מיטל להבי, שמוליק מזרחי ונתן וולך.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 12.8.2009 פרוט' 2-09-0018

דיווח לועדה על החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 16.8.09 הדוחה את בקשת הועדה המקומית להאריך את המועד להגשת ערר על החלטת הועדה המחוזית שנתנה תוקף לתכנית.

מהלך הדיון

עו"ד שרי אורן דיווחה על החלטת ועדת המשנה לעררים, אשר ניתנה ע"י יו"ר הועדה עו"ד עמית קורן. ועדת המשנה לעררים לא קיבלה את טענת הועדה המקומית כי על המועד להגשת הערר להמנות ממועד קבלת ההחלטה המתוקנת ה- 9.6.09 וקבעה כי המועד למניית הימים הינו מועד קבלת ההחלטה ה- 20.5.09. ועדת המשנה לעררים קבעה כי הועדה המקומית לא נימקה מדוע אחרת בהגשת הערר ולא מצאה נימוק מדוע יש לתת לועדה המקומית אורכה להגישו. ועדת המשנה לעררים קיבלה את עמדת הועדה המקומית לענין סמכותה בענין הארכת מועדים.

חברי הועדה ארנון גלעדי ופאר ויסנר – הערר שהגישה הועדה המקומית הינו בעל היבטים ציבוריים, שכן קרקע שבבעלות המינהל המוגדרת כ"מגרש מיוחד" בו מותרים שימושים בעלי אופי ציבורי שווקה לידיים פרטיות לשימוש של מגורים. לפיכך חייבים למצות את ההליכים המשפטיים בענין עד תום.

חברי הועדה תמר זנדברג ואסף זמיר – הבקשה למתן אורכה נדחתה מטעמים פרוצדורליים ויש לעתור עליה על מנת לאפשר קיום דיון לגופו של ערר בפני ועדת המשנה לעררים.

יו"ר הועדה דורון ספיר – אמנם מבחינה מהותית דעתי היתה שאין לקבל את ההתנגדויות לתכנית, ודעתי לא התקבלה, אך לא יעלה על הדעת שהמועצה הארצית דוחה על הסף את בקשתנו למתן אורכה להגשת הערר ולא מאפשרת את שמיעת הערר לגופו.

בהחלטתה זו מחקה המועצה הארצית בהינף יד את ההליך התכנוני שהתקיים בפני הועדה המקומית במשך תקופה ארוכה והתעלמה ממעמד הועדה המקומית ועמדתה בנושא.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2-09-0018 מתאריך 12.08.2009 -

הוחלט פה אחד להגיש עתירה מינהלית על החלטת המועצה הארצית ועדת המשנה לעררים מיום 6.8.09 הדוחה את בקשת הועדה המקומית למתן אורכה להגשת הערר.

תכנית תא/מח/3793 – מתן אישור להסדר בין התושבים המתנגדים לבין יזמת התכנית ונציגת קבוצת הרכישה

מטרת הדיון : קבלת הסכמת הועדה המקומית להסדר אליו הגיעו התושבים המתנגדים עם יזמת התכנית חב' גימא ונציגת קבוצת הרכישה חב' י.ע.י.ל, במסגרת דיון שנערך ביום 29.11.09 בעת"מ 2543/09 בפני כב' השופט גלעד נויטל.

העתק מההסדר מצורף כנספח א'.

העתק מפרוטוקול הדיון ומהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 29.11.09 מצורף כנספח ב'.

רקע לדיון:

תכנית 3793 הינה תכנית המשנה, בין היתר, את יעודה של חלקה 219 מיעוד של "מגרש מיוחד" לפי תכנית 815א' המייעדת החלקה ל"משטרה או לכל תכלית אחרת באישור הועדה המחוזית", ליעוד של מגורים, בו ניתן לבנות 2 בנייני מגורים בני 6 ו-9 קומות עבור 69 יח"ד.

ביחס לתכנית 3793 הוגשו 2 עתירות מינהליות:

האחת - עת"מ 2543/09 שהינה עתירה מטעם 118 תושבים אשר התנגדו לאישור התכנית על ידי הועדה המחוזית. בעתירתם ביקשו התושבים מבית המשפט הנכבד להורות על ביטולה של תכנית 3793 מאחר והיא משנה את יעודה של חלקה 219 משימוש לצרכי ציבור למגורים פרטיים. הועדה המקומית צורפה לעתירה כמשיבה והגישה לה תגובה המפרטת את עמדתה לפיה אין מקום לשנות את יעוד חלקה 219 מיעוד שהינו בעל אופי ציבורי ליעוד מגורים שהינו בעל אופי פרטי.

השנייה - עת"מ 2611/09 שהינה עתירה מטעם הועדה המקומית כנגד החלטת ועדת המשנה של המועצה הארצית, אשר קבעה כי הערר שהגישה הועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית, המאשרת את תכנית 3793 הוגש באיחור ולא האריכה לועדה המקומית המועד להגשת הערר.

עת"מ 2691/09 קבועה לדיון מקדמי ליום 21.2.2010 בפני כב' השופטת ש.ברוש.

ביום 29.11.09 קיים בית המשפט הנכבד (כב' השופט גלעד נויטל) דיון ארוך בעתירה שהגישו התושבים. במהלך הדיון הביע בית המשפט את עמדתו כי סיכויי העתירה אפסיים, הן בשל טענות הסף שהועלו כנגד העתירה ובהן שיהוי וחוסר תו"ל, והן לגוף העתירה.

לענין השיהוי, בית המשפט הנכבד הביע עמדתו, כי היה מקום לתקוף את מכירת הקרקע ע"י מינהל מקרקעי ישראל לידיים פרטיות בעת עריכת המכרז בשנת 2005 וכי משהעותרים לא ביקשו צווי ביניים אשר יעצרו את ההליכים בענין וישנה הסתמכות של צדדים שלישיים על ההליך התכנוני, הרי שהעתירה לוקה בשיהוי.

לענין שינוי יעוד חלקה 219, מיעוד בעל אופי ציבורי ליעוד בעל אופי פרטי, בית המשפט הנכבד הביע עמדתו כי לפי הוראות תכנית 815א הועדה המחוזית היתה מוסמכת לקבוע כל יעוד אחר לחלקה, לרבות יעוד למגורים. כמו כן, גם אם תתקבל עמדת העותרים והועדה המקומית כי על יעוד החלקה להיות בהתאם ליעודים הציבוריים שקובעת תכנית ל', עדיין עדיף לטובת התושבים לאפשר בחלקה 219 יעוד למגורים על פני ייעודים ציבוריים מטרדים המותרים לפי תכנית ל', כגון – בית קולנוע, אולמות ריקודים, תאטראות וכד'.

בית המשפט הנכבד הביע עמדתו כי הפיכת יעודי המגרש המיוחד ליעוד מגורים הינה החלטה תכנונית סבירה ובית המשפט, שאינו יושב כמתכנן על, לא מצא עילה להחליף את שיקול דעת הועדה המחוזית בענין.

לאור הערות בית המשפט הנכבד, הוא המליץ לצדדים להגיע להבנות אשר יטיבו עם העותרים – התושבים וייתרו את מתן פסק הדין בעתירה. הצדדים נדברו ביניהם והגיעו להבנות המפורטות במסמך ההבנות לפיהן העותרים ימחקו העתירה ללא צו להוצאות אם בשלב קבלת היתר הבניה ישמרו העקרונות המפורטים בהסדר(נספח א'). המשיבות – חב' גימא וחב' י.ע.י.ל מסכימות להסדר, בלבד שהועדה המקומית והועדה המחוזית יודיעו לבית המשפט, תוך 14 ימים מיום הדיון, כי גם הן מסכימות להסדר.

המלצת בית המשפט הנכבד הינה, כי ההסדר אליו הגיעו הצדדים הינו לטובת העותרים ולפיכך מומלץ לועדה המקומית לאשר הסדר זה ולראות בכך סוף פסוק גם לגבי העתירה שהגישה הועדה המקומית באופן שיאפשר לממש את הבניה לפי התכנית.

מטרת הדיון: דיווח לועדה על החלטת ועדת העררים של המועצה הארצית לדחות ערר שהוגש ע"י הועדה המקומית, ועל מתן תוקף לתכנית

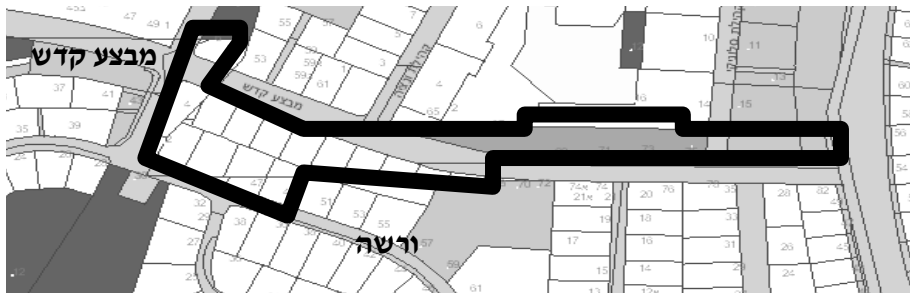
ועדה מחוזית - (תכנית שהוגשה לועדה המחוזית עפ"י סי' 62 א' לחוק)

מסלול התב"ע:

מיקום: קטע צפוני – השלמה למתחם "גוילי" (תב"ע 1845 א') בנאות אפקה א'
קטע דרומי – בין רח' מבצע קדש, רח' ק. ורשה ורח' ק. ריגה בשכונת הדר יוסף

גבולות: בצפון-תב"ע 1845 א' ורח' מבצע קדש, בדרום-רח' ק. ורשה ורח' מבצע קדש,
במזרח-רח' פ. רוזן ותב"ע 2479, במערב-רח' ק. ריגה

כתובת: מבצע קדש בין פנחס רוזן לקהילת ריגה, קהילת ורשה



דיווח לועדה:

1. בתאריך 21.1.2009, פרוטוקול 0001-09, דנה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית, והחליטה להמליץ לועדה המחוזית על שינויים בתכנית.
2. בתאריך 23.2.09 בשיבתה מס' 1012 דנה ועדת משנה ב' המחוזית להתנגדויות, והחליטה לתת תוקף לתכנית, בכפוף למס' תיקונים. בתאריך 20.4.09 בשיבתה מס' 1017 דנה ועדת משנה ב' המחוזית להתנגדויות בתכנית, והוסיפה התייחסות לטענות המתנגדים. ועדת משנה ב' המחוזית לא קבלה את עמדת הועדה המקומית, ובכלל זה גם את התנגדות מה"ע לתכנית, במס' נושאים עקרוניים.
3. בתאריך 6.5.09 פרוטוקול 0009-09 (החלטה מספר 14) דנה הועדה המקומית בדיווח על החלטת הועדה המחוזית, והחליטה על הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.
4. בהתאם לכך, הוגש ערר למועצה הארצית עפ"י סעיף 110 לחוק התה"ב.
5. דיון בערר התקיים בתאריך 2.9.09. בדיון זה ניתנה החלטת ביניים בו נקבע כי הצדדים ינסו להגיע להסכמות. בדיון שהתקיים אצל אדו"ר עודד גבול, סי' מה"ע ומנהל אגף תב"ע עם נציגי היזם, לא הושגה הסכמה כוללת, אלא רק בחלק מהפרמטרים. דיווח על הפגישה הועבר ליו"ד ועדת העררים.
6. בתאריך 10.11.09 ניתנה החלטת ועדת העררים שעיקרה **דחיית הערר**. מצי"ב עותק מהחלטת ועדת העררים.
7. הצוות מפנה תשומת לב הועדה למס' הערות של ועדת העררים בנוגע לעצם הגשת הערר:
 - סעיף 14 בהחלטה: "... טוב היה לו לערר זה שלא היה בא לעולם".
 - סעיף 16 בהחלטה: "... השאלות שהעסיקו אותנו בערר זה, הינן בגדר מה שכינה נציג העוררת 'פרמטרים תכנוניים מאד ספיציפיים'. נושאים אלו לא אמורים למצוא דרכם למועצה הארצית לתכנון ולבניה".
 - סעיף 18 בהחלטה: "היינו מצפים, כי העוררת אשר המחוקק העניק לה זכות להגיש ערר, מתוך הנחה כי היא תברור בעצמה את העררים שתגיש, תקפיד הקפדה יתרה על כך שלא יוגשו עררים שעוסקים בעניין נקודתי וצר, ותפעל ליישום המדיניות הראויה.... בהחלטות שונות הבהירה ועדת המשנה לעררים, כי ראוי היה שגורמים הרשאים להגיש ערר בזכות לפי סעיף 110 לחוק, יאמצו את הכללים שנקבעו בפסיקה ביחס למתן רשות לערור ויקפידו להגיש רק עררים שיש להם השלכה רחבה או שיש בהם חשיבות ציבורית עקרונית".

פרטים: מצ"ב פרטי התכנית, תהליך קידומה והטיעונים להגשת הערר, כפי שנכללו בפרוטוקול הדיון בו החליטה הועדה על הגשת הערר.

גוש/חלקה: גוש 6625 חלקות 331, 966-967, 1219-1224
גוש 6636 חלקות 177, 244-246 וחלקי חלקות 207, 205, 837

שטח קרקע: כ- 20.2 דונם

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו, פרטיים

מתכנן: אורי זרובבל – אדר' ומתכנן ערים
נד סגלה – אדר' ומתכנן ערים

יזם: חלק מהבעלים הפרטיים ע"י עו"ד שמואל פאר ועו"ד עובדיה בלס
גויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ

מצב השטח: השטח אינו בנוי, בחלקו בוצעו נטיעות זמניות.

מצב תכנוני קיים:

1. למתחם זה קודמה בעבר תכנית מס' 1888. תכנית זו הגיעה לשלב התנגדויות בועדה המחוזית, ובישיבתה מס' 545 מיום 15.11.93 הוחלט כי "על הועדה המקומית להכין תכנית מתוקנת, ולהעבירה לדיון להפקדה... עם פרסום התכנית המתוקנת להפקדה יכלול הפרסום גם את דחיית התכנית המופקדת 1888". הועדה המחוזית פרסמה הודעה על ביטול הפקדת תכנית 1888.
2. התכנית כוללת למעשה 2 יח' תכנון הממוקמות לאורך רח' מבצע קדש, אשר נכללות בתכנית אחת בשל חלקות אורכיות.
3. המתחם הצפוני / מזרחי -
 - שטח זה בייעוד של תעשייה עפ"י תב"ע 1146 (מאושרת מיום 12.11.70 י.פ. 1673), מהווה השלמה למתחם מגורים שהוקם על שטח בית חרושת גוויל עפ"י תב"ע 1845א' (מאושרת מיום 26.5.94 י.פ. 4218).
 - זכויות הבנייה לתעשייה הם 200% עפ"י תכנית מתאר 1043 ב-5 קומות.
 - בתכנית 1845א' נותרה רצועה שאינה נושאת זכויות ברוחב של 7 מ' כהשלמה למגרש בנייה של הרצועה בייעוד תעשייה.
 - הצפיפות במתחם גוויל זה עפ"י תב"ע 1845א' היא 14 יח"ד לדונם נטו.
 - למתחם גוויל תכנית עיצוב שאושרה ב-8.2.95. בתכנית זו מוצגות כוונות בינוי להמחשה בלבד על המגרש המשלים את הבנוי במתחם, 2 בניינים מדורגים בני 6 קומות מעל עמודים ודירות גג, בדומה לבינוי הממוקם לאורך רח' קהילת ונציה, כאשר נקבע כי המימוש כרוך באישור תב"ע נפרדת.
 - מגרש בייעוד משרדים, הממוקם בין רח' קהילת סלוניקי ופנחס רוזן, עפ"י תב"ע 1845ב' (מאושרת מיום 29.4.93 י.פ. 2427).
4. המתחם הדרומי / מערבי -
 - קטע זה ממוקם בשכונת הדר יוסף, בין רח' מבצע קדש וקהילת ורשה, בייעוד מגורים א', כלול בתחום 2 תכניות מאושרות: תב"ע 1146 ותב"ע 2204 (מאושרת מיום 22.8.85 י.פ. 3240).
 - הוראות הבנייה לאזור מגורים א', בהתאם לתכניות אלה: 2 קומות, 25% לקומה, צפיפות עפ"י תכנית מתאר "ל", קרי 5 יח"ד לדונם נטו.
5. זכויות הבנייה עפ"י תכניות מאושרות:

ייעוד	שטח	קומות	זכויות (עיקרי)	צפיפות
תעשייה	3.9 ד'	5	200%	7,812 מ"ר
מגורים א'	10.764 ד'	2	50%	5,382 מ"ר
סה"כ	13.8 ד'			13,194 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

1. הגדלת זכויות הבנייה במתחם תוך שינוי ייעוד מאזור תעשייה ומאזור מגורים 2א' (צמודי קרקע) לייעוד מגורים מיוחד.
2. זכויות הבנייה כמפורט בטבלה:

מס' קומות מעל קומת כניסה עליונה	שטחי שרות מ"ר		שטח עיקרי מ"ר מעל מפלס כניסה	מס' יח"ד	בניין	מתחם
	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה				
14 ק'	14,250 מ"ר	2,600	6,325 מ"ר	55	1א'	מגרש 1 מערבי
15 ק'		2,800	7,130 מ"ר	62	1ב'	
14 ק'		2,650	6,555 מ"ר	57	1ג'	
		80,50 מ"ר	20,010 מ"ר	174	סה"כ	
17 ק'	4,500 מ"ר	3,000 מ"ר	7,820 מ"ר	68	2	מגרש 2 מזרחי
	18,750 מ"ר	11,050 מ"ר	27,830 מ"ר	242 יח"ד		סה"כ

3. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 115 מ"ר.
4. מתן אפשרות לפיצול מגרש מס' 1 ל-3 מגרשים במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, העברת שטחים מבניין לבניין וכן העברת עד 10% מיח"ד מבניין לבניין.
5. תותר מבואת כניסה בת 2 מפלסים.
6. מרתפים בגבולות המגרש, תכסית 80%.
7. חנייה - תקן של 2 מ"ח ליח"ד הכולל חניות אורחים בהיקף 20%. חניית האורחים מתוכננת כחנייה עילית.
8. הגדרת מגרשים בייעוד שצ"פ ו-2 מגרשים בייעוד שטח לבנייני ציבור, כאשר אחד מהם מהווה השלמה למגרש בייעוד שב"צ לאורך רח' ק. ריגה.
9. כמו כן כוללת התכנית שיפורים תנועתיים שנדרשו ע"י אגף התנועה במהלך הכנת נספח התנועה: הרחבת רח' קהילת ורשה וקהילת ריגה ל- 16.25 מ', מירכוז הככר בצמת ריגה-מבצע קדש, וככר נוספת בצמת קהילת ונציה - מבצע קדש.
10. לתכנית צורף מסמך נלווה לבדיקת הצללות.

תהליך קידום התכנית:

1. למתחם מבצע קדש הוגשו 2 תכניות שקודמו ע"י קבוצות בעלים שונות בקרקע: האחת, ע"י חבי גוויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ בתכנון אדרי' אורי זרובבל (להלן: "תכנית גוויל"), והשנייה ע"י עו"ד בלס ועו"ד פאר המייצגים קבוצת בעלים בקרקע בתכנון אדרי' נד סגלה (להלן: "תכנית בלס-פארי").
2. לאחר מס' דיונים במינהל ההנדסה, וגיבוש המלצת הצוות התכנוני שתמך בחלופה התכנונית של תכנית בלס-פאר, הוגשה תכנית גוויל לועדה המחוזית עפ"י סעיף 62 (א) בתאריך 27.3.03.
3. הועדה המקומית קיימה 4 דיונים ביחס לתכנון המתחם:
 - בתאריך 18.6.03 (פרוטוקול 16-2003 ב"ו/6) נדונה תכנית גוויל, והוחלט לשוב ולדון כאשר 2 התכניות יוצגו בפני הועדה.
 - בתאריך 12.5.04 (פרוטוקול 13-2004 ב"ו/7) נדונו 2 התכניות בועדה המקומית, אשר החליטה לקדם את תכנית בלס-פאר, ולהביאה לדיון נוסף לאחר שתוצג לתושבים, ותנתן התייחסות למאזן שטחי הציבור כתוצאה מתוספת יח"ד בתכנית.
 - בתאריך 4.8.04 (פרוטוקול 23-2004 ב"ו/4) לאחר שהתקיימו פגישות עם התושבים, נדונה תכנית בלס-פאר, והועדה החליטה על דיון נוסף שייקבע לאחר שיצורף נספח תנועה לתכנית, ויוצגו לתושבים פרוגרמה למבני ציבור ונספח התנועה.
 - בתאריך 29.6.05 (פרוטוקול 16-2005 ב"ו/6) החליטה הועדה על העברת תכנית בלס-פאר לועדה המחוזית להפקדה. תכנית זו כללה 2 חלופות בינוי למתחם הצפוני - 2 בניינים בני 10 קומות או בניין אחד בן 20 קומות, כאשר החלופה המועדפת תקבע בשלב ההתנגדויות לתכנית. הבינוי במתחם המערבי/הדרומי כלל 4 בניינים בני 9 קומות.

4. במס' דיונים שהתקיימו בלשכת התכנון המחוזית, הוחלט לקדם להפקדה בועדה המחוזית תכנית המבוססת על תכנית גויל עם תיקונים, קרי 3 בניינים בני 21 קומות. במהלך הדיונים הגיעו 2 יזמי התכנון לידי הסכמה ביניהם לקידום משותף של תכנית זו.
5. בתאריך 29.5.05 בישיבתה מס' 721 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכנית מח/ 3312 המשותפת גויל/בלס-פאר, ועל דחיית תכנית תא/ 3312 של בלס-פאר שהומלצה ע"י הועדה המקומית. החלטה זו כללה תנאי לאישור הגובה המירבי ע"י רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.
6. לאור תיאום עם משרד הבטחון, נמצא כי גובה הבניינים המבוקש של כ- 21 קומות אינו עמד בהגבלות הגובה המירבי, ולא ניתן היה להפקיד את התכנית. לכן, הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת 3 בניינים במתחם המערבי בגובה של עד 15 קומות, ובניין נוסף במתחם המזרחי בגובה של 17 קומות מעל קומת כניסה.
7. בתאריך 28.11.07 (פרוטוקול 27-2007/ב/10) התקיים דיון בועדה המקומית בה הוצגה התכנית המתוקנת, והוחלט לשוב ולדון לאחר ביצוע סקר תשתיות ציבוריות, טבלת איזון ובדיקת האפשרות לשילוב דיוור בהישג יד בפרוייקט. דיון זה התקיים לאחר סיכום עם יזם התכנית לדחיית דיון שנקבע בועדה המחוזית.
8. בתאריך 7.1.08 בישיבתה מס' 737 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התכנית המתוקנת.
9. התכנית פורסמה להפקדה עפ"י ס' 89 לחוק, בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 31.7-1.8.08, והוצבו שלטים בסביבת הפרוייקט בתאריך 7.8.08.
10. מועד ההפקדה הוארך ע"י יו"ר הועדה המחוזית בחודש, לבקשת מה"ע.
11. בתקופת ההפקדה הוגשו 11 התנגדויות לתכנית, ובנוסף להן הוגשה התנגדות של מה"ע ת"א- יפו, אדר' חזי ברקוביץ.
12. בתאריך 21.1.2009, פרוטוקול 009-0001, החלטה 6, דנה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית, והחליטה כדלקמן:
 1. הועדה מקבלת בחלקן את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ע"י תושבי השכונה, ורואה בהמלצות המפורטות בהתנגדות מה"ע מענה הולם להתנגדויות אלה, ומצטרפת לעמדת ועד השכונה שציין בעת הדיון לטובה את אופן הטיפול של מינהל ההנדסה בנושא, ועצם הגשת התנגדות מה"ע לתכנית זו.
 2. הועדה מצטרפת להתנגדות מה"ע, וממליצה לועדה המחוזית על תיקון מסמכי התכנית בהתאם להיבטים התכנוניים המפורטים בה, וכדלקמן:
 - א. לבטל את הבניין השלישי במגרש מס' 1 (בניין מס' 1ב) הממוקם לאורך רח' קהילת ורשה, היות ותוספת בניין זה גרמה לצימצום שטחי הציבור, והוא אינו תואם לאופי הבנייה לאורך רח' קהילת ורשה.
 - ב. לצמצם את זכויות הבנייה ומס' יח"ד כתוצאה מביטול בניין זה בהיקף של 62 יח"ד, כך שסך יח"ד בתכנית יהיה 180 יח"ד. הועדה סבורה כי היקף זכויות זה משרת את האיזונים הנדרשים בין הרצון להוסיף יח"ד חדשות לאזור ולצופף שטחים שאינם בנויים מחד, לבין שמירה על איכות החיים של התושבים הגרים בסביבה ומתן עדיפות לפרוייקטים של התחדשות עירונית.
 - ג. להרחיק את בניין מס' 2 מהבניין ברח' קהילת סלונקי 14 ולהזיזו מערבה, ולקבוע את השטח שבין הבניין במיקומו החדש לבין פינת קהילת סלונקי-מבצע קדש בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.
 - ד. שטחי ציבור - להגדיל את שפ"פ מס' 4 למגרש בשטח של 1.5 הנדרש להקמת אשכול גנים בן 3 כיתות גן עפ"י הבדיקה הפרוגרמטית לשטחי ציבור שנערכה לאזור, ולתכננו כך שיתיישר עם קו מגרש המגורים שמדרום לו, להרחיב את המעבר הציבורי לרוחב של כ- 15 מ' בדומה למעבר כזה במתחם "השדרה" שסמוך לפרוייקט ממזרח, ולכלול את חלקה 837 בתכנית במטרה לייצר מגרש ציבורי מאוחד יחד עם שפ"פ מס' 5 במסגרת התכנית.
 - ה. לקבוע הוראות בתכנית לפיתוח שטחי הציבור - מבני ציבור ושטחים פתוחים, ולביצוע השיפורים התנועתיים הכלולים בה לרבות 2 ככרות תנועה ברח' מבצע קדש והרחבת רח' קהילת ורשה וקהילת ריגה, וביצועם או הבטחת ביצועם ע"י היזם כתנאי להוצאת היתרי בנייה, וביצועם בפועל כתנאי למתן תעודת גמר.

- ו. תנועה - לתקן את נספח התנועה כך שהסדרי הגישה למגרשים יהיו ברורים, תיקבע גישה אחת בלבד למגרש מס' 1, בהתאם לחו"ד אגף התנועה.
- ז. חנייה - לקבוע תקן מחייב של 2 מ"ח ליח"ד שתחוייב בהצמדתן לדירות, ובנוסף להן חניית אורחים בשיעור 20% ממס' יח"ד. לקבוע כי החנייה תהיה תת"ק בלבד, לרבות חניית אורחים, למעט רצועת חנייה לאורחים בלבד לאורך הרחוב העליון במגרש מס' 2.
- ח. לתקן את קווי הבניין במגרש מס' 2 לקו בניין קדמי למבצע קדש 5 מ' ואחורי 2 מ', ולא להתיר חריגת מרפסות מעבר לקוי בניין אלה, וזאת בשל מימדי הבניין.
- ט. לקבוע כי חריגה מגובה הבניינים ומקוי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- י. לקבוע פתרון קוהרנטי לחתך הבניינים במגרש 1, ולא לאפשר הבלטת מרתפים ופירי אוורור מעבר למפלסי הרחובות הגובלים.
- יא. להשלים את הנספח הסביבתי לנושאים של מיקרו אקלים ומשטר רוחות, לאשרו ע"י הרשות לאיכה"ס בעירייה והמשרד להגנת הסביבה, ולהטמיע את הפתרונות הנדרשים בתכנית.
- יב. לציין בתכנית כי חלקה 1219 בגוש 6625 מהווה חלקה להשלמה, וכי אינה נכללת במניין חישוב זכויות הבנייה, היות ושטח זה קיבל זכויות בתכנית 1845א'.
- יג. הועדה רואה חשיבות בשמירה על הסטטוס-קוו של רח' מבצע קדש במסגרת התכנית - לשמור על הגדרתו כרחוב סטטוטורי לכל אורכו, ולא לשנות את הפיתוח הקיים בפועל.
3. הועדה מצרה על קידום תכנית ע"י הועדה המחוזית בניגוד לעמדתה של הועדה המקומית אשר המליצה לקדם תכנית אחרת לאותו המתחם שהוצגה ותואמה עם התושבים, ומאמינה כי קבלת עמדתה של הועדה המקומית להתנגדויות תהווה סיומת ראויה לסוגייה זו.
13. בתאריך 23.2.09 בישיבתה מס' 1012 דנה ועדת משנה ב' המחוזית להתנגדויות, והחליטה לתת תוקף לתכנית, בכפוף למס' תיקונים. בתאריך 20.4.09 בישיבתה מס' 1017 דנה ועדת משנה ב' המחוזית להתנגדויות בתכנית, והוסיפה התייחסות לטענות המתנגדים.
14. ועדת משנה ב' המחוזית לא קבלה את עמדת הועדה המקומית, ובכלל זה גם את התנגדות מה"ע לתכנית, במס' נושאים עקרוניים. משום כך מוצע כי הועדה המקומית תגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ולבנייה על החלטת ועדת משנה ב' המחוזית למתן תוקף לתכנית, בהתאם לסעיף 110 א' ס.ק. 1 לחוק התכנון והבנייה.

עיקרי הטיעונים לערר -

1. העדפת שיקולי היזם על פני צרכי הציבור ותושבי הסביבה :

החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית התעלמה מצרכי הציבור הנדרשים בגין תוספת הזכויות ומס' יח"ד בתכנית, וציינה (סעיף א' 2 במענה להתנגדויות) כי: " התכנית מקצה שטחי ציבור בהיקף שאמור לספק את צרכי האוכלוסיה במקום, כפי שנקבעו ע"י היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו".

כפי שצויין בהתנגדות מה"ע לתכנית, בדיקה פרוגרמטית לשכ' נאות אפקה א' והדר יוסף מתאריך 3.8.04 שנערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי, קבעה כי בגין תוספת האוכלוסיה בתכנית יידרשו נורמטיבית כ- 3 ד' שב"צ וכ-3 דונם שצ"פ, ובמסגרת התכנית יוקצה שב"צ של כ- 2.2 ד' וכ- 2.6 ד' שצ"פ, שייתנו מענה הולם לדרישה הנורמטיבית.

בתכנית צומצמו השטחים ל- 1.94 ד' שב"צ ו- 2.4 ד' שצ"פ בלבד, כך שאינם עונים לדרישות. שטחו של שב"צ מס' 4 בתכנית וצורתו המורפולוגית כמשולש חד זווית, אינם הולמים הקמת מבנה ציבורי, אינם עומדים בסטנדרט להקמת מעון יום בן 3-4 כיתות עפ"י מפתח של 500 מ"ר לכתת גן, ולכן נדרשת הגדלתו לשטח של 1.5 לפחות.

זאת ועוד, ועדת המשנה לא התייחסה כלל לדרישה שהועלתה, לכרוך בין היתרי הבנייה לבין ביצוע ופיתוח שטחי הציבור בתכנית ע"י היזם.

**2. אישור תכנית בסטנדרטים נמוכים מאלו המקובלים באזור, וללא כל הצדקה
תכנונית :**

בינוי –

בניין מס' 1ב' נוסף כבניין שלישי במגרש מס' 1 בתכנית המתוקנת, לאחר שלא ניתן היה להפקיד את התכנית שאושרה להפקדה בתחילה וכללה 2 בניינים בלבד במגרש זה. תוספת בניין זה למגרש גרמה לצמצום בשטחי הציבור הסמוכים – הן בשב"צ מס' 4 והן ברוחב ובצורת המעבר הציבורי שצ"פ מס' 10, ולכן נדרש לבטל את הבניין, ולהותיר 2 בניינים בלבד במגרש מס' 1. זאת ועוד, החלטת ועדת המשנה לצמצם את גובהו בהתאם לבינוי של מתחם השדרה הינה כוללת, ואינה מפרטת את מס' הקומות הנדרש בבניין זה לאחר ההפחתה. קוי הבניין שנקבעו לבניין מס' 2 בשיעור של 5 מ' ו- 2 מ' למרפסות לכיוון רח' מבצע קדש וקו בניין אחורי 2 מ' ו-0 למרפסות, אינם סבירים וחורגים מכל סטנדרט של התואם לבניין בן כ- 20 קומות.

חנייה –

תקן החנייה שנקבע בתכנית – 2 מ"ח ליח"ד כולל חניית אורחים אינו תואם סטנדרטים מקובלים באזור, בו תקן לאורחים בשיעור של 20% ממס' יח"ד הינו מעבר ל- 2 מח"ד ליח"ד. יש לציין כי כבר כיום קיימת מצוקת חנייה באזור, ולכן בפרוייקטים חדשים נדרש תקן מספק. בנוסף אפשרה הועדה חנייה עילית לאורחים בתחום המגרשים, באופן שחורג מהסטנדרטים התכנוניים המקובלים באזור להקמת כל החנייה תת-קרקעית, ואף נהוגים בפרוייקטים של פינוי-בינוי.

חו"ד הצוות – (מוגש ע"י אדר' יואב רוביסה)

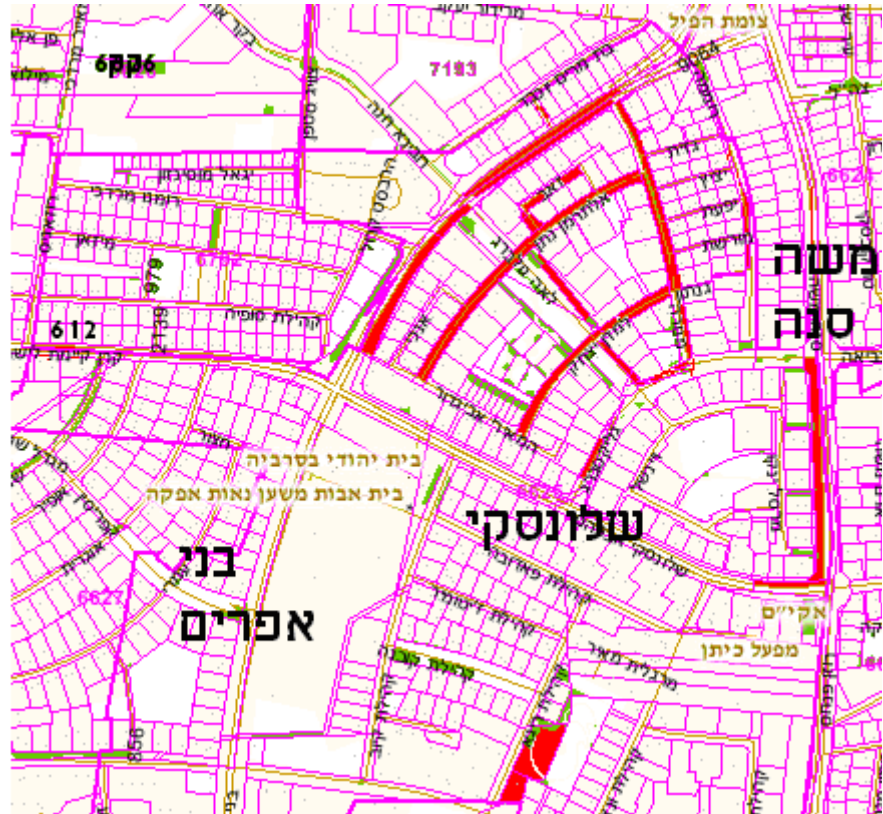
הצוות ממליץ על הגשת ערר למועצה הארצית, כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0009-09ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית משנה ב' להתנגדויות מס' 1017 מיום 20.4.2009. משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, נתן וולוך וארנון גלעדי.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שכונת נאות אפקה ב'



גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
רח' בני אפרים	דרך	בשלמות	3371	מדינת ישראל	114	6625
דרך	דרך	בשלמות	500	מדינת ישראל	115	6625
רח' גליקסברג	דרך	בשלמות	833	מדינת ישראל	168	6625
רח' בני אפרים	דרך	בשלמות	3632	מדינת ישראל	173	6625
גינה	שצ"פ	בשלמות	65	מדינת ישראל	175	6625
רח' למדן יצחק	דרך	בשלמות	1702	מדינת ישראל	261	6625
רח' בני אפרים	דרך	בשלמות	1068	מדינת ישראל	262	6625
רח' לאה גולדברג	דרך	בשלמות	1370	מדינת ישראל	264	6625
גינה	שצ"פ	בשלמות	661	מדינת ישראל	273	6625
רח' לאה גולדברג	דרך	בשלמות	667	מדינת ישראל	274	6625
גינה	שצ"פ	בשלמות	577	מדינת ישראל	276	6625
רח' לאה גולדברג	דרך	בשלמות	462	מדינת ישראל	277	6625
רח' לאה גולדברג	דרך	בשלמות	143	מדינת ישראל	279	6625
דרך שלונסקי אברהם	דרך	בשלמות	1369	מדינת ישראל	423	6625
דרך משה סנה	דרך	בשלמות	6186	מדינת ישראל	424	6625

6625	446	מדינת ישראל	54	בשלמות	דרך	דרך משה סנה
6625	612	מדינת ישראל	1207	בשלמות	דרך	דרך קק"ל
6625	836	מדינת ישראל	3474	בשלמות	שצ"פ	גינה
6625	837	מדינת ישראל	1193	בשלמות	שבי"צ	גינה
6625	927	מדינת ישראל	1639	בשלמות	דרך	המאירי אביגדור
6625	949	מדינת ישראל	6898	בשלמות	דרך	רח' נתן אלטרמן
6625	953	מדינת ישראל	3130	בשלמות	דרך	רח' למדן יצחק
6625	1033	מדינת ישראל	4079	בשלמות	דרך	רח' בני אפרים
6625	1161	מדינת ישראל	1799	בשלמות	דרך	רח' רוממה
6625	1167	מדינת ישראל	282	בשלמות	דרך	רח' גליקסברג
6625	1170	מדינת ישראל	6921	בשלמות	דרך	רח' מנורה
6625	1181	מדינת ישראל	476	בשלמות	דרך	רח' גליקסברג
6625	944	מדינת ישראל	1756	בשלמות	דרך	רח' זאב

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י :
 תב"ע 1321 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1790 מיום 23/12/1971 ה טבת התשל"ב
 תב"ע 1405 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2287 מיום 13/01/1977 כ"ב טבת התשל"ז
 תב"ע 1745 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2395 מיום 15/12/1977 ה טבת התשל"ח
 תב"ע 234 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 372 מיום 23/09/1954 כ"ה אלול התשי"ד
 תב"ע 3260 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5559 מיום 25/07/2006 כ"ט תמוז התשס"ו
 תב"ע 378 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 467 מיום 15/03/1956 ג ניסן התשט"ז
 תב"ע 686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4317 מיום 06/07/1995 ח תמוז התשנ"ה
 תב"ע 722 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968 כ"ד סיון התשכ"ח

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע :

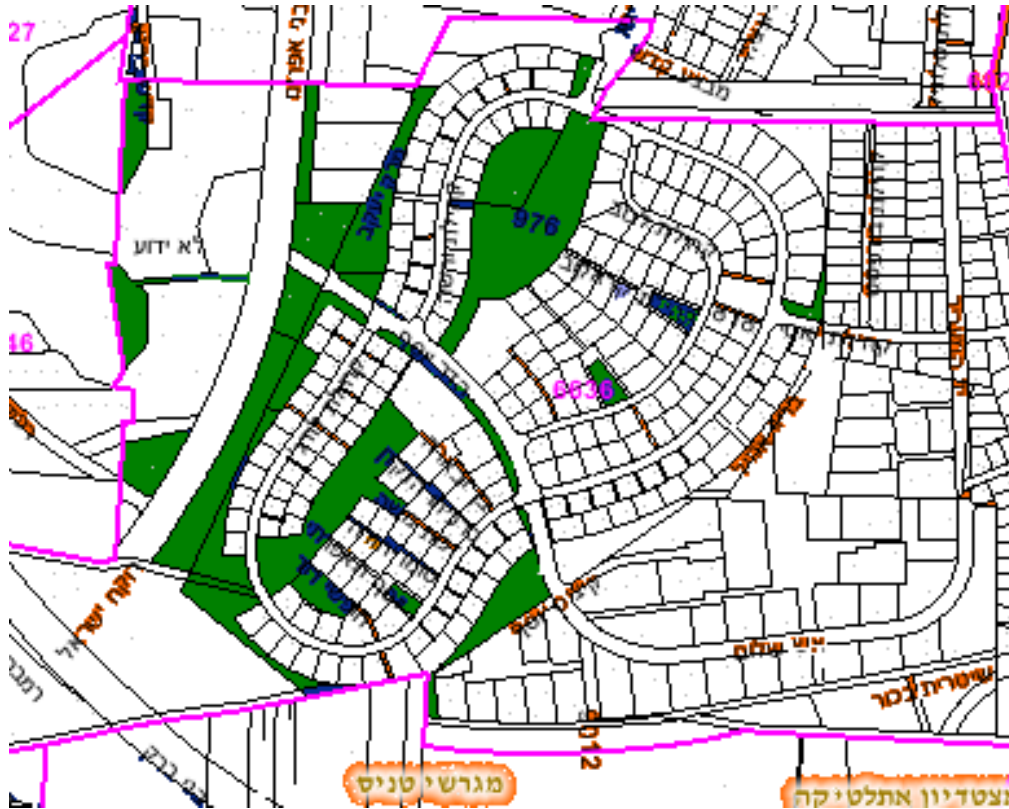
ממליץ להפקיע את חלקות 114, 115, 168, 173, 175, 261, 262, 264, 273, 274, 276, 277, 279, 423, 424, 446, 612, 836, 837, 927, 949, 953, 1033, 1161, 1167, 1181, 1170, 1181, 944 בגוש 6625 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י סוזן שם-טוב דניאל)

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 86ד' לחוק.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח הפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6636	88	קק"ל	3,584.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	172	קק"ל	827.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	184	קק"ל	16.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	196	קק"ל	36.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	197	קק"ל	443.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	200	קק"ל	3500.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	203	קק"ל	640.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	238	קק"ל	177.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	409	קק"ל	2423.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	412	קק"ל	611.00	בשלמות	דרך מאושרת
6636	497	קק"ל	515.00	בשלמות	שביל
6636	499	קק"ל	513.00	בשלמות	דרך מאושרת
6636	517	קק"ל	11948.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	519	קק"ל	2287.00	בשלמות	דרך מאושרת
6636	666	קק"ל	8639.00	בשלמות	שטח לבנייני ציבור
6636	685	קק"ל	553.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח
6636	217	קק"ל	757	בשלמות	שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח שטח לבנייני ציבור	בשלמות	17091	קק"ל	457	6636
שטח לבנייני ציבור	בשלמות	5500	קק"ל	458	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	213	קק"ל	470	6636
שטח ציבורי פתוח ודרך	בשלמות	1146	קק"ל	302	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	3070	קק"ל	174	6636
שטח לבנייני ציבור	בשלמות	3993	קק"ל	663	6636
שטח לבנייני ציבור	בשלמות	2625	קק"ל	665	6636
דרך	בשלמות	1,194	קק"ל	472	6636
שטח לבנייני ציבור	בשלמות	2,693	קק"ל	651	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	4,040	קק"ל	655	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	3,542	קק"ל	657	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	4587.00	קק"ל	727	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	2153	קק"ל	779	6636
שטח ציבורי פתוח	בשלמות	6476.00	קק"ל	782	6636

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, לשביל, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לבנייני ציבור עפ"י :
תב"ע 2204 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3240 מיום 22/08/1985 ה אלול התשמ"ה

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע את חלקות 88, 172, 184, 196, 197, 200, 203, 238, 409, 412, 497, 499, 517, 519, 666, 685, 727, 782, 217, 457, 458, 470, 302, 174, 663, 665, 657, 655, 472, 779 בגוש 6636 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י קלריס אורן)

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 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0026-09ב' מיום 11/11/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון לאחר שאגף הנכסים יציגו פירוט מדויק של כל חלקה וחלקה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי וארנון גלעד.

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.



מיקום:

ממזרח: דרך פ"ת, מצפון: רחוב קפלן, ממערב: רחוב לאונרדו, מדרום: רח' הארבעה והחשמונאים

גושים וחלקות בתכנית:

יעוד ההפקעה	שטח הפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך	5	1,752	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	5	7459
דרך	28	204	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	6	7459
דרך	94	671	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	7	7459
דרך	64	449	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	8	7459
דרך	66	447	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	9	7459
דרך	56	406	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	10	7459
דרך	65	470	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	11	7459
דרך	56	407	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	12	7459
דרך	93	499	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	13	7459
דרך	35	196	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	28	7459
דרך	35	1,122	עיריית תל אביב, מוחכר לפרטיים	29	7459
שצ"פ	122	155	לא הוסדר	31	7459
דרך	7	1,192	מדינת ישראל	32	7459
דרך	בשלמות	59	מפעל הפיס, מרכז השלטון המקומי בע"מ, אוצר השלטון המקומי בע"מ	7	7100
דרך	בשלמות	84	קופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ	8	7100
דרך	בשלמות	76	קופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ	9	7100

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך ובמקצתו שצ"פ (חלקה 31 בגוש 7459) עפ"י :
תב"ע 3000 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5582 מיום 25/09/2006 ג תשרי התשס"ז

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (בחלקות אשר אינן בבעלות העירייה)

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 5-13,28,29,31,32 בגוש 7459 וחלקות 7-9 בגוש 7100 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שי בוכמן)

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 86ד' לחוק.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
7049	5	רשפ"ת	40.00	40.00	שטח ציבורי פתוח
7049	9	רשפ"ת	134.00	98 (יתרת השטח הופקעה בעבר)	שטח ציבורי פתוח
7049	23	רשפ"ת	137.00	137	שטח ציבורי פתוח
7049	24	רשפ"ת	86.00	86.00 (יתרת השטח הופקעה בעבר)	שטח ציבורי פתוח
7049	25	רשפ"ת	244.00	200.00 (יתרת השטח הופקעה בעבר)	שטח ציבורי פתוח
7049	26	רשפ"ת	301.00	186.00 (יתרת השטח הופקעה בעבר)	שטח ציבורי פתוח
7049	27	רשפ"ת	97.00	97.00	שטח ציבורי פתוח
7049	28	רשפ"ת	431.00	252.00 (יתרת השטח הופקעה בעבר)	שטח ציבורי פתוח

מצב השטח בפועל:

בשטח ההפקעה מבנים המיועדים לפינוי.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית 1940 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3951 מיום א' בטבת התשנ"ב, עמ' 1013.

מצב חוקי:

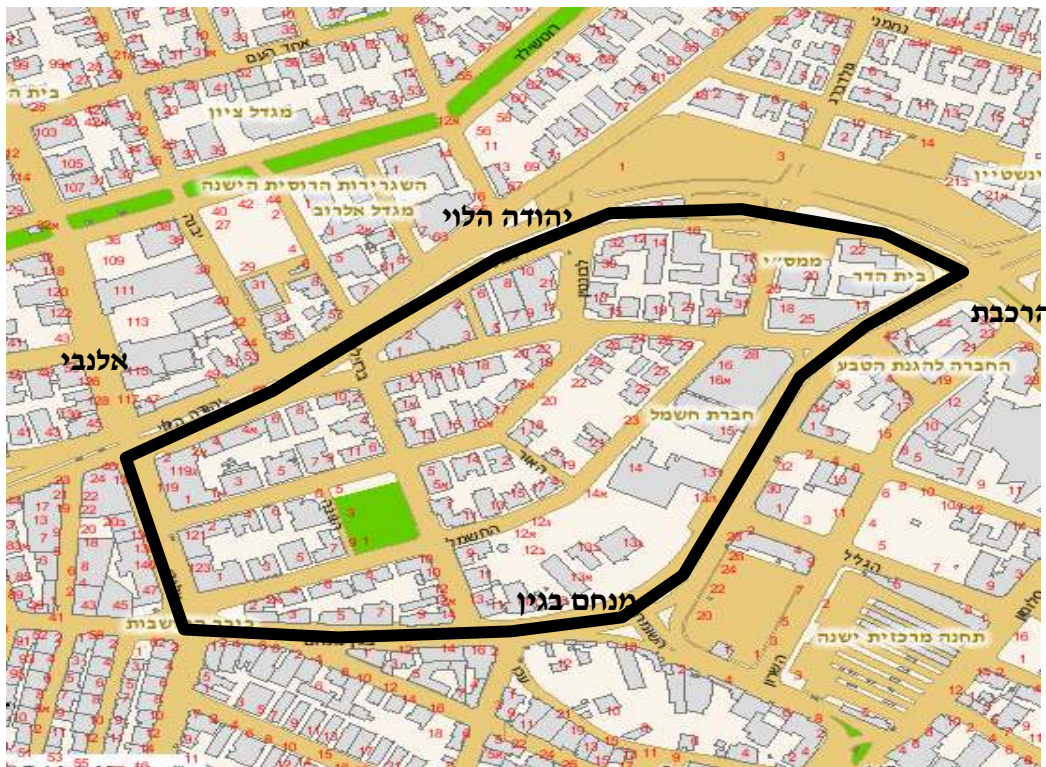
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 5, 9, 23, 24, 25, 26, 27, 28 בגוש 7049 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י נחמה ברמן)
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.**



מיקום: בתחום תכנית F ב"מתחם גינת השרון" בין הרחובות: מקווה ישראל – יהודה הלוי- הרכבת, דרך בגין, אלנבי.
מגיש הבקשה: אגף תכנון ובניין עיר
תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית F ב"מתחם גינת השרון".
פרטים:

1. התכנית המאושרת F (מתן תוקף שנת 1946) מתירה בתחום האמור זכויות בניה בהיקפים שונים של כ- 160% בניה.
2. עד כה טרם הועבר פרוטוקול שטחי שירות למתחם זה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות").
3. הועדה בשנת 1995 ובשנת 2005 התירה תוספת שטחי שירות במתחם התחנות (העלייה, דרך בגין, הרכבת, החרש- חיל השריון, שלמה) אלם לא כללה מתחם זה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:
השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר "F" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: עפ"י תכנית F, תכנית 1c או ע"פ תכנית 2650.
- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: עד 45% מהשטח העיקרי המותר לבניה. שטחים אלה כוללים את שטחי המדרגות, מבואות, מחסן כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאים שירשם כרכוש משותף, מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובריאות, לפי הנדרש, בליטות כמוגדר בתקנות ומתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "גי-גות".
שטחים אלה כוללים גם תוספת שטחים עתידיים אפשרית בתקנות החוק לעניין מרחבים מוגנים.
- ג. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: לא תותר חניה על קרקעית בשטח המגרשים במתחם "גינת השרון".
אולם, הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי שירות לחניה מקורה במפלס הכניסה, אך לא בחזית הפונה לרחוב, במידה ושוכנעה כי התקנת מקומות חניה במרתף אינה אפשרית מסיבות תכנוניות או אחרות, הועדה שוכנעה כי הפתרון המוצע עומד בהוראות התכנית ומשתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית ואינו גורע באופן מהותי משטחי המסחר שבקומת הקרקע.

תוספת שטחים אלה תתאפשר רק בבניה במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המותרים בתכניות הראשיות בלבד.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992, למבנים לשימור ולתכניות שאושרו בהן שטחי שירות.

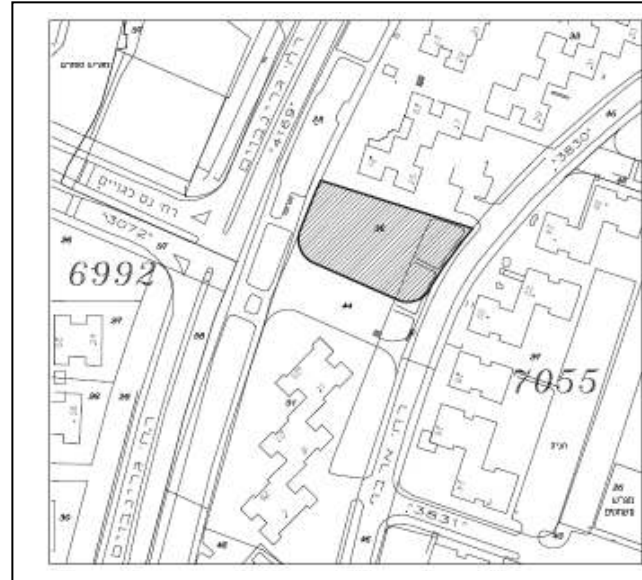
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:
שינקין 65 : גוש 7438 חלקה 28 ארבר 13 : גוש 7055 חלקה 36

כתובת: שינקין 65, ארבר 13

שינקין 65

ארבר 13



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7438	מוסדר	חלק מהגוש	28	
7055	מוסדר	חלק מהגוש	36	

שטח התכנית: רח' שינקין 65 : 485 מ"ר, רח' ארבר 13 : 1,555 מ"ר.

מתכנן: אורנת-שפירא

יזם: באבאדז'אנוב רושל בע"מ

בעלות: ממ"י ופרטיים

מצב השטח בפועל:

ברחוב שינקין 65- מבנה לשימור עם מגבלות מחמירות בייעוד אזור מגורים מיוחד. המבנה כבר שופץ.
ברחוב ארבר 13- מגרש פנוי, נטיעות זמניות.

מדיניות קיימת:

התבי"ע המוצעת כוללת העברת זכויות בניה ממבנה לשימור ברח' שינקין 65, מכח תוכנית השימור המאושרת.
המגרש המקבל יהיה ברחוב ארבר 13 בנוה עופר המיועד ל"אזור מגורים מיוחד" במבנה בן 9 קומות. המבנה הגבוה הממוקם במרכז יחידת שכנות של מבנים טוריים בני 5 קומות, בצומת בין רחוב גרינבוים ורחוב נס לגויים מהווה נקודת ציון עירונית.
התוספת המוצעת ביח"ד נותנת מענה למחסור בדירות גדולות למשפחות בשכונת נווה עופר.
התכנית המוצעת באה לשפר את הבינוי הקיים בהתאם לבנייה הקיימת ולהרחבות המתוכננות בסמוך ואת המופע של הבניין בקונטקסט הייחודי שלו.
תוספת הזכויות כוללת תוספת בשטח הכולל לבנייה, תוספת ביחידות דיור, הגדלת שטח יח"ד ממוצעת, תוספת בקומות, ושינוי בקווי הבניין, הכל בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

מצב תכנוני קיים :

רח' שינקין 65 :

תכניות תקפות: 2650 ב', 2268, ג, ע.

יעוד קיים: אזור מגורים מיוחד, בניין לשימור עם הגבלות מחמירות.

שטח המגרש: רח' שינקין 65 : 485 מ"ר.

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + 707 מ"ר (לאחר הפחתה של 365 מ"ר שנוידו לטרומפלדור 4-6 ו- 91 מ"ר שאושרו לניוד למקווה ישראל 18)

תחשיב סופי לזכויות הבניה להעברה:

היקף הזכויות להעברה הינו 707 מ"ר ע"פ שווי קרקע של 11,000 ₪ למ"ר, ע"פ הערכת שמאי העירייה מתאריך 18.12.08. באם שווי הקרקע הסופי ישתנה בשומא המוסכמת היקף הזכויות להעברה יחושב מחדש ויהווה תחשיב סופי לזכויות הבניה להעברה מהמבנה.

ארבר 13:

תכניות תקפות: 2650ב', 2603א, 2603, תרש"צ 3/05/13, 1925, ע1, ג1.

יעוד קיים: אזור מגורים מיוחד.

שטח המגרש: 1,555 מ"ר.

זכויות בניה: ע"פ תב"ע 2603

32 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.

ס"כ שטח עיקרי

$$32 \times 110 = 3,520 \text{ מ"ר}$$

שטחי שירות:

15% מהשטח העיקרי בקומות

בנוסף בקומות הקרקע "שטחי השירות לא יעלו על השטח הבנוי בקומה שמעליה"

$$\text{בנוסף ממ"דים: } 32 \times 12 = 384$$

(תכנית 2603 אושרה למתן תוקף ב- 5.5.93, לפני קובץ התקנות לממ"דים מ- 1994)

8 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 9 קומות.

גובה :

בנוסף לאמור לעיל: **זכויות והוראות בהתאם לתכניות ג-1 ו: ע-1.**

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון:

העברת זכויות בניה מהמגרש ברחוב שינקין 65 אשר בנוי בו בנין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650ב' למגרש ברח' ארבר 13. הבניין כבר שופץ וחלק מזכויות הבנייה בו כבר נויידו בעבר.

סה"כ זכויות הבנייה המבוקשות להעברה מבנין לשימו, בתב"ע זו הינם 195 מ"ר.

הזכויות ברח' שינקין 65 חושבו ע"פ שווי קרקע של 11,000 ₪ למ"ר לפי הערכה מקדמית של שמאי העירייה, כאמור לעיל.

קביעת תמריצי תוכנית השימור במבנה זה וקביעת היקף תוספת השטחים בארבר 13 תבצע ע"פ השומא המוסכמת.

השווי הסופי ברח' ארבר 13 ייקבע על פי שומה מוסכמת עד מועד ההפקדה.

תוספת הזכויות המבוקשת ברח' ארבר 13 היא כדלקמן:

עד 1,600 מ"ר שטחים עיקריים ו- 533 מ"ר שטחי שרות לשימוש מגורים מיוחד.

בנוסף מבוקשים השינויים הבאים לתכניות התקפות ברח' ארבר 13 :

תוספת של 10 יח"ד לזכויות הבנייה המאושרות ע"פ התכניות הראשיות התקפות לפי ס' 62א (א) ס"ק 8 לחוק התכנון והבנייה
הגדלת גודל יח"ד ממוצעת ל- 120 מ"ר שטח עיקרי לפי ס' 62א (א) ס"ק 6 לחוק התכנון והבנייה
תוספת של 2 קומות לרחוב ארבר (תוספת של 3 קומות לרחוב גרינבוים) לפי ס' 62א (א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבנייה
גובה קומת הקרקע בחזית לרח' ארבר (לובי כניסה לבניין) תהיה בגובה של עד 6.50 מ'.
שינוי בקווי הבניין כמסומן בתשריט לפי ס' 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבנייה
כל החניה תהיה תת קרקעית. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר.
כל יתר ההוראות של התכניות הראשיות התקפות יישארו בעינן.

הכל בתכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ארבר 13	שינקין 65	ארבר 13	שינקין 65		
3,520 מ"ר שטחים עיקריים + תוספת מבוקשת של עד 1,600 מ"ר שטחים עיקריים ועד 533 מ"ר שטחי שרות*	סה"כ שטחים לניוד ייקבעו לאחר קביעת שווי הזכויות בשני המגרשים ע"י השמאי המוסכם.	3,520 מ"ר שטחים עיקריים	לפי הקיים + 707- מ"ר (לאחר הפחתה של 365 מ"ר שניידו לטרומפלדור 4-6 ו- 91 מ"ר שאושרו לניוד למקווה (ישראל 18)	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
42	ללא שינוי	32	כקיים		מספר יחיד
120	- " -	110	- " -	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת
11 קומות לרחוב ארבר (קומת לובי כפולה) 12 קומות לרחוב גרינבוים	- " -	9	- " -	קומות	גובה
כמסומן בתשריט	- " -	לרח' גרינבוים : 6מ' כל היתר : 4מ'.	- " -	מ'	קווי בניין
כל החניה תהיה במרתפי חניה	- " -	החניה תהיה על קרקעית ובמרתפי החניה	- " -		חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת השומה המוסכמת וקביעת סה"כ שטחי הבניה להעברה מהבניין לשימור בשינקין 65. במידה ושווי הקרקע בבנין לשימור יהיה שונה מהמפורט לעיל יש לחשב מחדש את תמריצי תכנית השימור. תחשיב זה יהווה תחשיב סופי לזכויות הבניה להעברה מהמבנה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת בעלי הזכויות של המבנה לשימור על כתב התחייבות בדבר אי תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת הזום של המגרש המקבל על כתב שיפוי ע"פ סעיף 197 לחוק.
4. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה ברחוב ארבר 13 ע"פ התכנית החדשה - רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לגבי הזכויות שיועברו ע"פ תכנית זו.
5. תנאי למתן אישור אכלוס לבנין ברחוב ארבר 13 יהיה סיום השימור בפועל של הבניין לשימור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו וקבלת תעודת גמר באישור יחידת השימור. באם הסתיימו עבודות השימור בשינקין 65, יש להמציא אישור/תעודת גמר מצוות השימור.

זמן ביצוע : מייד, עם אישור התכנית

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16.9.2009.
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16.9.2009.

בישיבתה מספר 0021-009' מיום 23/09/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- אדר' רותי שפירא הציגה את התכנית.
עו"ד שרי אורן הודיע שהשווי צריך להקבע ערב הכנת התכנית.
הרב נתן אלנטון הודיע שהיזום לא הסכים להערכה שנקבעה לכן הערכה הועברה לשמאי מוסכם שמואל פן.
עודד גבולי דיווח – שיש לעירייה חברה למנהלת ויש להם שמאים ואדר' שבודקים את השמאיות נכון לעכשיו מביאים סל עקרוני חישוב מדוייק יגיע לוועדה בשלב היתר בניה.
מה"ע מבקש להפריד את הדיון לשני חלקים:
1. ראוי ונכון לאשר את התכנית המוצעת.
 2. להציג בדיון הבאה את ערכי השומה והסברים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מה"ע יבדוק עם שמאי הועדה המקומית את נושא שווי הזכויות וידווח בוועדה הקרובה – תנאי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת השומה המוסכמת וקביעת סה"כ שטחי הבניה להעברה מהבניין לשימור בשיינקין 65. במידה ושווי הקרקע בבנין לשימור יהיה שונה מהמפורט לעיל יש לחשב מחדש את תמריצי תכנית השימור. תחשיב זה יהווה תחשיב סופי לזכויות הבניה להעברה מהמבנה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת בעלי הזכויות של המבנה לשימור על כתב התחייבות בדבר אי תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזום של המגרש המקבל על כתב שיפוי ע"פ סעיף 197 לחוק.
4. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה ברחוב ארבר 13 ע"פ התכנית החדשה - רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לגבי הזכויות שיועברו ע"פ תכנית זו.
5. תנאי למתן אישור אכלוס לבנין ברחוב ארבר 13 יהיה סיום השימור בפועל של הבניין לשימור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו וקבלת תעודת גמר באישור יחידת השימור. באם הסתיימו עבודות השימור בשיינקין 65, יש להמציא אישור/תעודת גמר מצוות השימור.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, שמואל גפן, בנימין בביוף, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

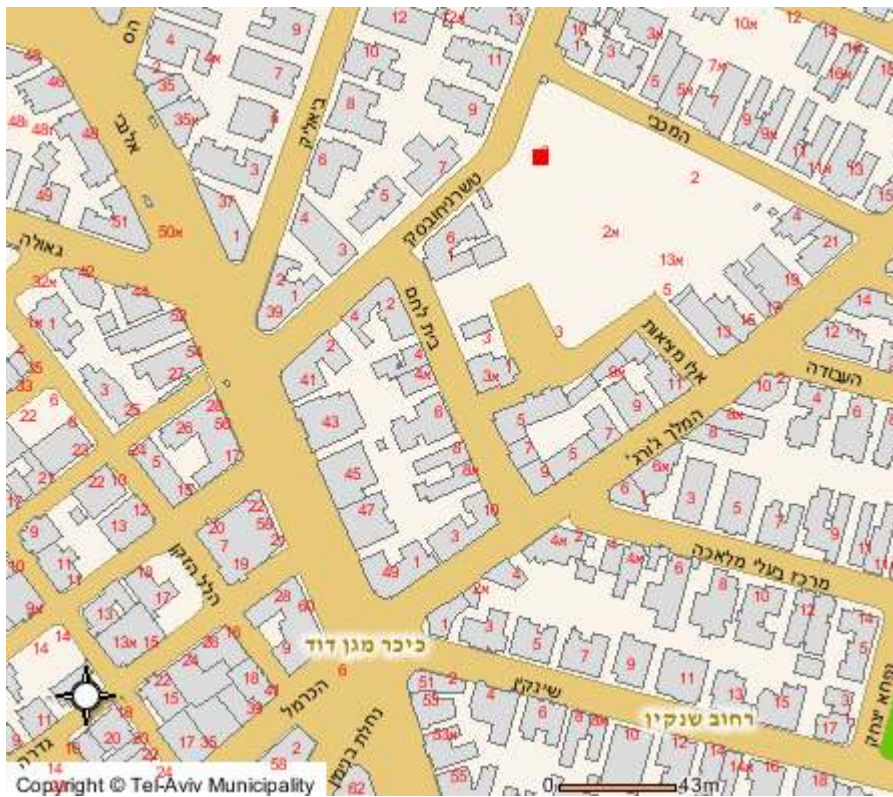
בהמשך להחלטת הועדה מיום 23.9.2009 להלן דיווח חו"ד שמאי:

שווי מ"ר במגרש מוסר ומגרש מקבל:

שווי מ"ר מעודכן במגרש מוסר בשיינקין 65 – 12,000 ₪

שווי מ"ר במגרש מקבל בארבר 13 – 2,200 ₪.

תכנית עיצוב אדריכלי 2250/ב.מ.מס' 1/25 "שוק בצלאל"



- **מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית** : הועדה המקומית
- **מטרת הדיון** : אישור תוכנית עיצוב אדריכל בהתאם להוראות בתכנית מפורטת 2250/ב.מ.מס' 25 "מגרש מכבי- שוק בצלאל".
- **מיקום** : בין הרחובות המכבי, טשרניחובסקי, אלו מציאות, ובית לחם.

גוש	חלקה	חלקי חלקות
6912	14-29,31,32,34-37	7-13,33,34,183

- שטח התכנית : 16.25 דונם
- עורך התוכנית : ישר אדריכלים בע"מ.
- יוזם התוכנית : דנקר השקעות.
- עיריית תל אביב-יפו.
- **מצב תכנוני קיים** : תכנית 2250/ב.מ.מס' 25 "מגרש מכבי- שוק בצלאל", מאושרת משנת 1993. קובעת שני מגרשים לבניה ביעוד של מגורים מסחר ומבני ציבור(מגרשים 1 ו-3), מגרש לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס 4), ומדרחוב בתחום רחוב בית לחם. בקומת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת, של המגרשים 1 ו/או 3 יבנו מוסדות ציבור כגון : מוסדות חינוך, מועדונים, ספריות, שרותי בריאות ושרותים קהילתיים שונים לשרות תושבי האזור, בשטח עיקרי של 800 מ"ר.

במגרש 1 מותר להקים בניין בן 4-16 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים מפולשת. הגובה לא יעלה על 60 מ' (כולל חדרים טכניים על הגג) .

השטח העיקרי לא יעלה על 9,000 מ"ר, מתוכם 7950 מ"ר למגורים ו-1050 מ"ר למסחר.
 במרתף הבניין (או לחילופין במגרש 3) מותרים בתי קולנוע בסך 900 מ"ר.
 במגרש 3 מותר להקים בניין בן 4-8 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים מפולשת.
 גובה הבניה המירבי לא מוגדר.
 השטח העיקרי לא יעלה על 3,800 מ"ר, מתוכם 2,900 מ"ר למגורים ו-900 מ"ר למסחר.
 בקומות העמודים המפולשות ניתן למקם שטח של בנייני ציבור ו/או שטחים לרווחת הדיירים, בשטח שלא יעלה על 20% משטח הקומה שמעל.
 בתחום המגרשים 1,3,4 והמדרחוב ניתן להקים 4 מרתפי חניה (כולל מתחת לתחום המדרחוב).

למגרשים 5-13 לאורך רחוב קינג-ג'ורג' קובעת התכנית יעוד "מגורים ב" ורצועת הפקעה לצורך הרחבת הדרך. למגרשים החדשים מוגדרות זכויות בניה מפורטות, במבנים בני 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית (וקומת ביניים) עם קולונדה בזיקת הנאה להולכי רגל ועם מעבר רחב מהרחוב לכיכר העירונית.
 התכנית קובעת גם שטחים במרתף, וחניה בתת הקרקע שהכניסה אליה תהיה דרך החניון שמתחת לשטח הציבורי הפתוח.

במגרש מס' 2, בפינת הרחובות בית לחם וטשרניחובסקי, היעוד הוא "מגורים ב" ללא ציון זכויות בתת הקרקע וללא כניסה למרתף חניה.

כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית ולחניון.

- **מצב קיים בפועל:** במתחם קיים חניון ציבורי המנוהל ע"י חברת "אחוזות החוף", (במקום היו מתקני ספורט ישנים וקולנוע) התחום ברחובות טשרניחובסקי, המכבי, בית לחם ואלו מציאות. המגרשים שבבעלות העירייה פנויים ברובם, למעט שני דוכנים: של פלאפל ובגדים.
 המגרשים לאורך רחוב קינג ג'ורג' הם בבעלות פרטית, ועליהם מבנים ישנים, בני 2-3 קומות. בקומת הקרקע שלהם מתקיים מסחר תוסס, ובקומות מעל שימוש של מגורים ומשרדים.
 כך גם במגרש בפינת הרחובות בית-לחם וטשרניחובסקי. בחלק מהמבנים המסחר פונה גם לחזיתות צדדיות ו/או אחוריות.
 גם לאורך החזיתות האחרות לרחובות המגדירים את המתחם קיימים במשולב מגורים ומסחר. ברחובות בית-לחם ואילו-מציאות מתבצע מסחר בעל אופי של שוק גם על המדרכות, בעיקר של בגדים וחפצי נוי.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב והפיתוח מתייחסת לכל השטחים שבתב"ע 2250.
 בתכנית 3 מגרשים בבעלות העירייה מיועדים ל: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים וחניונים פרטיים וציבוריים בתת-הקרקע.
 תכנית הפיתוח כוללת את המגרשים לאורך רחוב קינג-ג'ורג' ובפינת הרחובות טשרניחובסקי ובית-לחם (מגרשים בבעלות פרטית), ומאפשרת את השתלבותם בתכנון, כולל המרתפים, החניה בתת הקרקע, והגישה אליהם דרך החניונים שמתחת לשצ"פ.
 במתחם מתוכננים שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים הכוללים 3 כתות גן-ילדים וחלל למבנה ציבור, המשולבים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המבנים.

הפרויקט משתלב ברקמה עירונית קיימת וצפופה, ונדרש לתאום **תשתיות** מורכב ומסובך. התכנון המוצע הוא על בסיס התאום, הידע וההנחיות שניתנו במהלך תאום התשתיות המקדים שנעשה ע"י מתכנני הפרויקט. תכנית הבינוי והפיתוח מאפשרת את מימוש הבניה החדשה והפיתוח על המגרשים שבבעלות העירייה עם המגרשים שבבעלות פרטית גם במצבם הקיים בפועל.

בתכנית העיצוב והפיתוח שני חלקים, לכל אחד הוראות ותשריט:

1. **תכנית העיצוב** קובעת את הבינוי, את אופן מימוש שטחי המגורים כולל כניסות, מרפסות וכד', המסחר ושטחי הציבור הבנויים והפתוחים, תכנון החניונים בתת-הקרקע, הקשר למרחב הציבורי (כניסות וכד') ואת אופיו של הבינוי לנושא חזיתות המבנים וחומרי הגמר.
2. **הנספח הנופי** מפרט את עקרונות ואופן הפיתוח, שילוב הצמחיה, ריהוט הרחוב והחומרים, וקובע מהם הנושאים הנדרשים לאישור ב"פורום פיתוח".

למסמכי התכנית מצורפת חוברת המפרטת את העיצוב האדריכלי והפיתוח, המהווה נספח לתכנית.

1. תכנית העיצוב האדריכלי כוללת-

- א. שני מבנים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת. מתחת לכל המתחם חניון תת-קרקעי ובו 645 מקומות חניה, מתוכם 216 לדיירים, והשאר לציבור (כולל מסחר). כניסה/יציאה אחת לחניון נמצאת בתחום הבנין שברחוב מכבי, ושניה ממדרחוב בית לחם/קינג ג'ורג'.

ב. תאור המבנים:

1. הבנין ברחוב מכבי פינת טשרניחובסקי (מגרש מס' 1) הוא בגובה 60 מ', 5 קומות מסד מעל קומה מסחרית, מתוכן אחת "מפולשת" בשטח קומה של 1,360 מ"ר ומעליהן 10 קומות מגורים בשטח קומה של 750 מ"ר. בתחום הבנין ממוקמת **כניסה/יציאה לחניון התת-קרקעי** לציבור ולדיירים בחזית רחוב מכבי. בבנין זה משולבים 350 מ"ר (עיקרי) **שטחי ציבור** כיחידה "עצמאית" בקומת הקרקע ובקומה המפולשת, עם כניסה נפרדת מהמרחב הציבורי, ומדרגות, מעלית ושרותים נפרדים.
2. בבנין ברחוב בית-לחם (מגרש מס' 3) 8 קומות מגורים וח.י. לגג, מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת. בחלק מקומת הקרקע ובקומה המפולשת ממוקמות שלוש כתות גן-ילדים, בשטח של 450 מ"ר (עיקרי) עם חצר צמודה בתחום המגרש. מקבץ גני הילדים מהווה יחידה "עצמאית" עם כניסה נפרדת ומדרגות/מעלית נפרדות.
3. למבנים שלאורך קינג ג'ורג' קומת קרקע מסחרית עם קולונדה, וחזית מסחרית גם לכיכר הציבורית. גם הכניסות למגורים יהיו מהכיכר הציבורית, ותתוכנן גישת שרות לפינוי אשפה וכד' אל הרחוב. התכנון יציג גם פתרון לכניסה לחניה בתת הקרקע עבור המגרשים הנ"ל, דרך החניון שמתחת לשצ"פ.
- ג. העמדת המבנים מאפשרת הרחבת החלל הציבורי הפתוח שבמרכז המתחם, ע"י תוספת של שטחים פתוחים פרטיים בתחום המגרשים.

ד. התכנית נותנת מענה גם לנושאים הבאים :

1. פירוט הכניסות לכלי רכב והולכי רגל לחניונים ציבוריים ופרטיים תת-קרקעיים במתחם. **כניסה/יציאה נוספת לחניון**, לציבור, לדיירים וכן כניסת שרות, ממוקמת במדרחוב בית-לחם, בפינת רחוב קינג ג'ורג', באופן שמשאיר מדרכות ברוחב של כ-3 מ'.
2. הצנעת מתקנים טכניים במקסימום האפשרי, ושילובם כחלק מהמבנים המתוכננים במתחם, כולל הכניסות/יציאות לחניונים.
3. הסדרה של תנועת רכב חרום ושרות במתחם כולל נתיבי פריקה וטעינה וגישות.

מסמכי תכנית העיצוב האדריכלי: הוראות התכנית, תשריט התכנית וחוברת המהווה נספח לתכנית.

2. נספח הפיתוח כולל -

- א. הוראות לתכנון הפיתוח בשצ"פ ובמגרשים הפרטיים, במדרכות ובמעברים שבתחום התכנית. ההוראות כוללות עקרונות פיתוח השטח ופרטי פיתוח כגון: ריצוף, צמחיה, תאורה, ריהוט רחוב. הנספח יקבע מהם מרכיבי התכנית כגון: סוגי העצים, החומרים, הדגמים וכו', שיתואמו סופית ויאושרו במסגרת "פורום פיתוח".
 - ב. **עקרי התכנון הנופי**:
בכל תחום הפיתוח לא תותר תנועת וכניסת כלי רכב, למעט רכב חרום ורכב שרות ע"פ הסדרים שיקבעו וישמרו ע"י חברת ניהול.
במרכז המתחם מתוכננת רחבה עירונית. צמחיה ועצים מסוגים שונים הנותנים לה אופי של חורשה. "שלוחות" של הכיכר יהוו מעברים אליה וקשר שלה עם המדרכות/מדרחוב שבהיקף המתחם.
רחוב מכבי יהפוך לשדרת עצים כפולה, חד צדדית, בה ישולבו אזורים לישיבה ושהייה. מדרחוב בית-לחם הופך לשדרה כפולה בחלק מרחוב טשרניחובסקי, ולרמפת כניסה/יציאה לחניון ומדרכות מעבר בחלק שקרוב לרחוב קינג ג'ורג'.
הוראות אחזקת הכיכר הכוללת את השטחים שבתחום מגרש 1, 3 ו-4, ע"פ הסכם שייחתם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
גישת הולכי הרגל אל החניונים תהיה במדרגות ומעליות שימוקמו בתוך המבנים, בנפרד משימושי הדיירים.
לא תותרנה כניסות ויציאות מתחום המרחב הציבורי הפתוח הציבורי/או הפרטי. איוורור החניונים יעשה דרך פירים אל מעל גגות המבנים ודרך הרמפות לחניונים. בתכנית משולבים:
סוגים שונים של ריצוף לאיפיון אזורים ע"פ סוג והשימוש בהם.
ריהוט רחוב כגון ספסלים/כסאות מסוגים שונים ומגוונים.
שילוב אלמנטים פיסוליים ואחרים.
שילוב אלמטי תאורה בהתאם לשימושים השונים במרחב הפתוח.
- מסמכי הפיתוח הנופי הם: הוראות התכנית, תשריט התכנית וחוברת המהווה נספח לתכנית.**

3. בשלב היתר הבניה תדרש התכנית לעמוד בכל דרישות התקן לבניה ירוקה, והתקנות העירוניות, כפי שנקבע בקובץ ההנחיות העירוני.

4. יש להבהיר כי כל העבודות המפורטות במסמכי תכנית העיצוב האדריכלי ובנספח הפיתוח הינם בנוסף לכל הוראות התכנית הראשית והוראות הסכם הפיתוח בין העירייה לבין היזם, ואינם גורעים מהוראות התכנית וההסכם הנ"ל.
יש לראות בהוראות התכניות המפורטות במסמכי תכנית זאת כעבודות בהגדרתן בהסכם הפיתוח שבין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
אישור מסמכי התכנית ומתן תוקף לה כפופים לחתימת תוספת להסכם בין עיריית תל אביב-יפו ליזם בדבר השינויים המחוייבים בהסכם הפיתוח כתוצאה מתכנית זו.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' נילי פוך מצוות מרכז הציגה את מהות התכנית.
אדר' אבנר ישר התחיל להציג את תכנית העיצוב.
עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שתנאי להיתר בניה היה אישור תכנית הבינוי לכל שטח התב"ע הראשית ולא חלק ממנה כפי שמוצג כאן היום.
אדר' עודד גבולי ביקש לבדוק את הנושא ולהחזיר לדיון באחת הישיבות הבאות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם תכנית עיצוב מתוקנת.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

בישיבתה מספר 0029-09ב' מיום 09/12/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: