



ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 08-0024 מיום 27/08/2008

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 27/08/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 08-0022 מיום 23/07/2008		
09:00	הפקעת שטחים בתחום תב"ע 503 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
	רחוב קלישר - הסדרת דרך עדכון לתכנית שאושרה להפקדה	3	2.
09:30	תשרי 16/כסלו 00 - הגדרת מגרש משני הגדרת מגרש משני - דיון בהתנגדויות	5	3.
10:00	שינוי זיקות הנאה בין בניינים 1,2 ו-3 בתב"ע 1116א דיון בהתנגדויות	7	4.
10:30	מגרש התזמורת הפילהרמונית (הת) דיון בדיווח	13	5.
	איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב. דיון בהפקדה	21	6.
	פרישמן דיזינגוף תא/2220א' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22	7.
	מאפו 7 תכ" תא/3472 - תכ" עיצוב מאפו 7 תכ" עיצוב אדריכלי	26	8.
11:30	ש"ץ 8 (2) דיון בהפקדה (3)	28	9.
	תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ ג'3 גני שרונה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	31	10.
	לולאת וולובלסקי דיון בהפקדה	44	11.
	שוק הכרמל	46	12.
12:30	מסלנט 20 דיון בהמלצה להפקדה	51	13.
	אמזלג 22 דיון בהפקדה	55	14.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת קרית שלום
הקשת 29

תל אביב - יפו
שכונת קרית שלום
בורמה 11

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
בפועל השטח משמש לגן ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור	827.00	827.00	מדינת ישראל	60	6984
השטח משמש כגן ציבורי, בשטח בנוי מקלט המשמש כבית כנסת	מבנים ומוסדות ציבור	849.00	849.00	מדינת ישראל	57	7065
	מבנים ומוסדות ציבור	1675.00	1741.00	מדינת ישראל	69	7065
בפועל קיים מגרש משחקים	שטח ציבורי פתוח	477.00	477.00	מדינת ישראל	133	7065
השטח ממוקם גן ילדים	מבנים ומוסדות ציבור	1471.00	1471.00	מדינת ישראל	140	7065
במקום בנוי מקלט המשמש לבית כנסת ושטח משמש לגינה ציבורית	שטח ציבורי פתוח	1486.00	1486.00	מדינת ישראל	143	7065
במקום ממוקמת גינה ציבורית	שצ"פ	1889	1907	מדינת ישראל	167	7065

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י :
תב"ע 503 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 801 מיום 17/11/1960 כ"ז חשון התשכ"א

מצב חוקי :

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

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע את חלקה 60 בגוש 6984 וחלקות 57, 133, 140, 143 וחלקי חלקות 167,69 בגוש 7065 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 איתן בן צבי)

ההפקעות מתבססות על תב"ע 503 התקפה במקום. אין מניעה בקידום ההפקעה.

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



מטרת הדיון: הפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: לאורך רחוב קלישר מרח' הכרמל בצפון עד רח' מונטיפיורי בדרום.

כתובות:

- קלישר 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19,
- 21, 23, 26, 24, 36, 38, 40, 42
- הכרמל 24, 26
- מונטיפיורי 5, 7
- התבור 29, 30, 32
- צדוק הכהן 1, 2, 3
- מוהליבר 22, 29
- גרוזנברג 8, 10, 19, 21
- רחוב 1223

גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6919	מוסדר	חלק מהגוש	12, 14-17, 39, 63, 65, 67, 36	66, 68-70
6920	מוסדר	חלק מהגוש	11-14, 18, 19, 65, 66	63, 64

שטח קרקע: כ- 16.9 דונם

מתכנן: אדר' ציפרוט יהושע

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: עיריית תל-אביב יפו ופרטיים

מצב תכנוני קיים:

תכנית 1200 שאושרה בשנת 1975 ייעדה את האזור של שכונת תל אביב הראשונות (נוה-צדק, שבזי, כרם-התימנים וכד') להריסה ותכנון בעתיד, הרחיבה דרכים קיימות ויצרה דרכים חדשות ורחבות המובילות לים ולמרכז העיר.

תכנית 1200 קבעה את רחוב קלישר לדרך ברוחב של 32.0 מ' באמצעות הרחבת זכות הדרך על חשבון המגרשים בדופן המזרחית של הרחוב (משמעותה הריסת המבנים). התכנית לא מומשה ורחוב הדרך בפועל נשאר בהתאם למצב הקודם (זכות דרך של 10 מ').

לפני תכנית 1200 חלה באזור תכנית 44.

במהלך השנים שונתה התפיסה התכנונית ואושרו תכניות בתחום תכנית 1200 כגון תכנית נוה-צדק, כרם-התימנים, תכניות בין רח' הירקון לרח' הרברט סמואל שקבעו את מגמת שימור המרקמים הקיימים באזורים ההיסטוריים של תל אביב.

בנוסף, תכנית השימור 2650 ב' קבעה שבעה מיבנים לשימור לאורך קטע הדרך המיועדת להרחבה ע"פ 1200. כחלק מהוראות תכנית השימור נקבע ביטול הרחבת דרך (הפקעה) עד לגבול המבנה המיועד לשימור.

מצב השטח בפועל:

רוחבו של רח' קלישר בפועל הוא 10.0 מ'. לאורך הרחוב שבעה מבנים לשימור.

הרחבת הדרך עפ"י תב"ע 1200 בצד המזרחי של הרחוב מונעת הוצאת היתרי בניה לתוספות ו/או לבניה

חדשה.

קטע הדרך המחבר את רח' קלישר עם רח' הרצל אינו מוגדר כדרך מבחינה סטטוטורית למרות שמשמש כדרך בפועל.

בדיון שהתקיים בוועדה המקומית ביום 28.1.2004 (החלטה מס' 2004-22-ב4), התקבלה החלטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. התכנית חוזרת לוועדה לצורך עדכון ובכלל זה קביעת זכויות והוראות בניה למגרשים הציבוריים שבתחומה, שינוי הקו הכחול וביצוע התאמות בתכנית בהתאם להוראות נוהל מבא"ת.

מצב תכנוני מוצע:

עדכון והבהרות לגבי החלטת הוועדה המקומית מתאריך 28.1.2004 כדלקמן:

1. ביטול חלק ההפקעה להרחבת רחוב קלישר וביטול קביעת אזור לתכנון בעתיד שנקבעו בתכנית 1200 בתחום התכנית.
2. שינוי ייעוד הקרקע מ"דרך" ל"מגורים ג" ול"מבנים ומוסדות ציבור" (ייעודי קרקע התואמים לייעודים בתכנית 44).
3. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה ע"פ תכנית 44 על שינוייה למגרשים בתחום התכנית.
4. קביעת "דרך" בין רחוב מונטיפיורי לרחוב קלישר והסדרת מגרש לבניה בקטע זה ע"י שינוי ייעוד מ"מסחרי 1" ו"מגורים ב" ל"דרך", ו"מאזור מגורים ב" ו"מסחרי" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" (ייעודי קרקע התואמים לייעודים בתכנית 44).
5. קביעת זכויות והוראות בניה למגרשים הציבוריים בתחום התכנית בהתאם לעקרונות תכנית ל-4. **זכויות בניה, גובה וצפיפות:** שטח עיקרי מעל הקרקע – עד 180% , שטח שירות מעל הקרקע – עד 40% מהשטח העיקרי, גובה - עד 5 קומות, תכנית - עד 60% משטח המגרש, תתאפשר הקמת 3 קומות מרתף עפ"י תכנית ע1, תתאפשר הקמת מצללה בשטח עד 1/3 משטח המגרש הפנוי, תותר הקמת ביתן שמירה עפ"י תכנית 3365, לא תותר הקמת אנטנות סולולריות על מבני ציבור. **קווי בניין:** במבנה קיים – קווי הבניין למבנה קיים בהיתר ביום אישור תכנית זו יהיו ע"פ קונטור הבניין הקיים. תותר תוספת בניה עד לקווי הבניין שע"פ התכנית הראשית. **למבנה חדש:** קדמי – 4 מ'. אחורי – 5 מ'. צידי – חצי גובה המבנה ללא מעקות ומבנים טכניים, אך לא פחות מ 4 מ'.

חו"ד הצוות: להפקיד את התכנית המוצעת.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י חגי ירון)

להפקיד את התכנית המוצעת.

התוכן	מס' החלטה
- תשרי 16/כסלו 00 - הגדרת מגרש משני - הגדרת מגרש משני - דיון בהתנגדויות	27/08/2008 3 - 0024-08

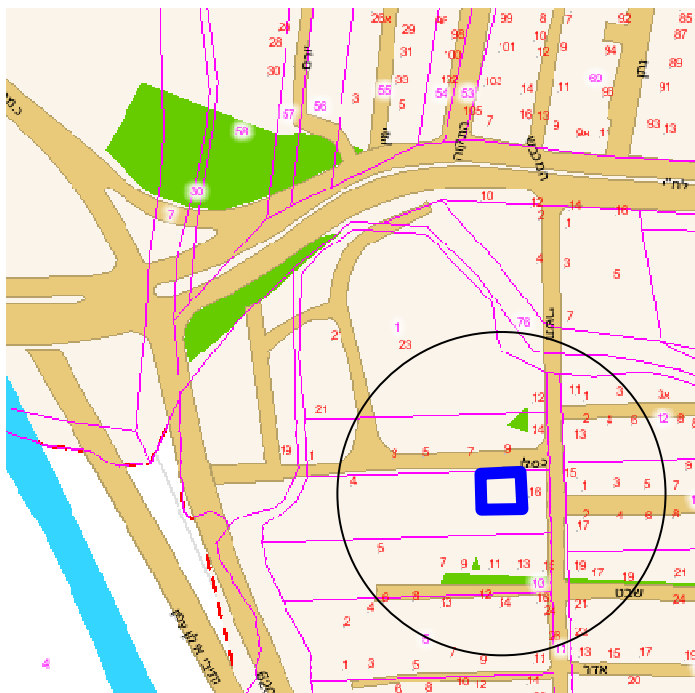
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות להגדרת מגרש משני על פי תכנית 2215ג' בהתאם לסעיף 14 ס"ק 6 בהוראות התכנית.

מיקום: שכונת עזרא

כתובת: רח' תשרי 16/כסלו 00

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6034			3



שטח קרקע: 121 מ"ר

בעלות:
בעלות מקורית - עליזה ששוניאן ת.ז. 65269052
עסקת מכר מתאריך 07/02/07 על שם תמרה דוידוב ת.ז. 305926248
בעלות ע"פ נסח טאבו: 183/2272
חלקים (183 מ"ר)

במקום קיים מבנה בשטח של כ-90 מ"ר. המבנה מצוי בחלקה 3 גוש 6034. השטח התחום כמסומן במפה הטופוגרפית לצרכי הגדרת מגרש משני, נמצא כולו בחלקה 3 גוש 6034 בשטח כולל של 121 מ"ר ואינו עולה על שטח הבעלות לפי נסח הטאבו בהפחתת השטחים לצרכי ציבור לפי תכנית 2215ג' (33.8% בחלקה זו).

מצב השטח בפועל:

בשל הבעלות המשותפת בקרקע בשכונת עזרא, ע"פ הוראות תכנית 2215ג', הוצאת היתר בניה מחייבת הליך של הגדרת מגרש משני. לפי הליך זה גבולות תפיסת המקרקעין לגביהם מבוקש ההיתר ייקבעו ע"ג מפה טופוגרפית. גבולות המגרש המשני ושטחו יקבעו ע"י הועדה המקומית בהתחשב בשטח הבעלות (עפ"י הרשום בנסח הטאבו) וע"פ היחס באחוזים של השטח המיועד לצרכי ציבור באותה חלקה.

מצב תכנוני קיים:

לפי הוראות התכנית, הועדה המקומית במסגרת כל בקשה להיתר, תישלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה ותאפשר להם 20 יום להתנגדות. משלוח הודעות נעשה בתאריך 18.05.08 ופורסמה הודעה בעתון "הארץ" בתאריך 02.05.2008.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

לאחר פרסום הבקשה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

מתנגדים: קיואן רחל ת.ז. 64694185 מרחוב תשרי 16 ת"א

תמצית טענות המתנגדים:

ביתה של המתנגדת צמוד לבית המבקשת מצד דרום. מתנגדת להגדרת המגרש המשני בטענה לפגיעה באזור, באיכות הסביבה ובנכס שלה.

מענה:

המבנה בבעלות תמרה דוידוב קיים בשכונה לפני שנת 87. לפי תב"ע 2215/ג', מבנים המצוינים במפת המדידה משנת 87, דינם כבנינים בעלי היתר בניה. הגדרת המגרש המשני אינה פוגעת בזכויות או בנכס של המתנגדת.

המלצה: לדחות ההתנגדות.

מתנגדים: חפיוזוב מריתה ת.ז. 016602559 רחוב תשרי 15 ת"א

מייצג: עו"ד שלמה ושדי רח' עמינדב 17 ת"א 67067

תמצית טענות המתנגדים:

המתנגדת מחזיקה במגרש מגודר ברח' תשרי 16. המגרש גובל ממערב בבית המבקשת.

1. למבקשת עליזה ששוניאן אין זכויות בבית או בחלקה
2. הגדרת המגרש המשני גולשת לשטח המגרש של המתנגדת.
3. בהגדרת המגרש המשני מצויין כי הנכס נמצא ברחוב תשרי 16 במקום כסלו 1.
4. הבקשה פוגעת בזכויות הקנייניות והתכנוניות ותמנע כל אפשרות לניצול המגרש בעתיד.
5. הבקשה נוגדת את הוראות התב"ע.

מענה:

1. הבעלות הבלתי מסויימת הועברה מעליזה ששוניאן לתמרה דוידוב בתאריך 07/02/07
2. ע"ש המתנגדת רשומים 845/22720 חלקים בלתי מסוימים בטאבו, המהווים 84.5 מ"ר ברוטו. לאחר הפרשת שטחים ציבוריים כמוגדר בתב"ע 2215/ג' בסך של 33.8% נותר שטח של כ-54 מ"ר. בשטח זה לא ניתן להוציא היתר בניה בשכונת עזרא (הצפיפות בתב"ע עומדת על 5 יח"ד/דונם כלומר מגרש ממוצע של 200 מ"ר ליחידה).
3. הגדרת המגרש המשני מותרת שטח גדול יותר מ-54.5 מ"ר במקום בו טוענת המתנגדת לבעלות.
4. הטענה תועבר למחלקת מדידות לקביעת כתובת על רחוב כסלו. (הכתובת כסלו 1 נמצאת מצידו השני של הרחוב)
5. ר' מענה בסעיף 2 לעיל.
6. הבקשה נעשית מכוחה של תב"ע 2215/ג' סעיף 14.

המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה לענין קביעת כתובת על רחוב כסלו. לדחות שאר הטענות בהתנגדות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אודי כרמלי, אדר')

מומלץ לדחות ההתנגדויות למעט קביעת כתובת המבנה על רחוב כסלו ולאשר המגרש המשני.

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



מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית

מיקום: רח' אלי כהן 1-11, שכונת רמת אביב החדשה

גוש/חלקה: גוש 6630 חלקות 773, 774, 775, 792, 791

שטח קרקע: כ- 20 דונם

מתכנן: אגף תב"ע

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

בניינים 1 ו-3 (בחלקה מס' 773) בנויים ומאוכלסים, בניינים 5 ו-7 (בחלקה מס' 774) בשלבי בנייה מתקדמים, חלקה 775 אינה בנויה.

מצב תכנוני קיים:

- 1) תב"ע 1116 א'-1 (מאושרת מיום 1.4.93 י.פ. 4096) הגדירה במגרשים 1, 2, ו-3 (חלקות 775, 774 ו-773 בהתאמה) 2 בניינים בכל מגרש. מגרשים 1 ו-2 בני 13 קומות ו-46 יח"ד בכל בניין, ומגרש 3 בן 12 קומות ו-42 יח"ד בכל בניין. מגרשים אלה כוללים שפ"פ בחלק הצפוני.
- 2) תכנית זו הגדירה זכות מעבר לרכב לחנייה למגרש 2 (האמצעי) ממגרשים 1 ו-3 הסמוכים לו, וכן זכות מעבר להולכי רגל.
- 3) חלקות 791 ו-792 מוגדרות בתב"ע ביעוד מעבר להולכי רגל, וכוללות סימון זכות מעבר לרכב ליצירת רצף למעבר לחנייה בין מגרשי המגורים כפי שתואר.
- 4) תשריט זיקות הנאה לתכנית 1116 א'-1 אושר ב-22.5.03, ותיקון חלקי לתשריט זיקות ההנאה אושר ב-28.3.07.
- 5) תב"ע 1116 א'-1 קובעת הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ואישורה ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. תכנית עיצוב ארכ' אושרה בוועדה המקומית ב-24.1.96, וכללה הסדרי תנועה וחנייה במפלס הקרקע ובמרתפים.

רקע להגשת התכנית:

- 1) היתר הבנייה שניתן ל-2 הבניינים במגרש מס' 2, היתר מס' 250276 (להלן: היתר הבנייה) כלל 4 פתחי מעבר לרכב בקומת המרתף ממגרשים 1 – 3 (2 פתחים מכל מגרש – צפוני ודרומי).
- 2) במסגרת בקשה לשינויים מס' 06-1309 מהיתר הבנייה של מגרש 2, הסתבר כי 2 הפתחים הדרומיים בקומת המרתף ממגרשים 1 ו-3 אינם נמצאים בתחום זכות המעבר לרכב, כפי שמוגדר בתשריט התב"ע ובזיקות ההנאה שנרשמו, ואף לא את תשריט תכנית העיצוב הארכיטקטוני המציג מעבר אחד לרכב במרתפים מכל מגרש. פרטוקול ועדת הרישוי מצורף לדרפט זה.
- 3) סיכומה של סוגייה זו נדון בוועדת הרישוי בתאריך 4.7.07 וכלל נוסח החלטה מוסכם בין העירייה לבעלי מגרש 2 ועיקרה: "הועדה המקומית תכין תכנית בסמכותה לשינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים (להלן- "התכנית המתקנת") באופן שתחום זכות המעבר לרכב בין מגרשים 1 ו-3 למגרש 2 שבתשריט העיצוב של תב"ע 1116 א'-1 יורחב ויאפשר את פתיחת הפתחים הדרומיים במגרש 2 שאושרו בהיתר בניה 250276 מיום

17.4.05 (להלן - "היתר הבניה"). התכנית המתקנת תוכן ע"י הועדה המקומית ותקודם במהירות האפשרית."

מטרות התכנית המופקדת:

- 1) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב כך שתאפשר פתיחתם של 2 מעברים תת קרקעיים דרומיים נוספים למגרש מגורים מס' 2 משני מגרשי המגורים הסמוכים.
- 2) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב בין מגרש 1 (חלקה 775) ומגרש 3 (חלקה 773) למגרש 2 (חלקה 774).
- הרחבת תחום זכות המעבר לרכב מתחת לשני שבילי הולכי רגל שבין 3 מגרשי המגורים (חלקות 791-792).

פרטי תהליך האישור:

- 1) בישיבתה מספר 008-0003 ב' החלטה 6 מיום 23.1.08 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה על הפקדתה.
- 2) הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5818 בעמוד 3461 בתאריך 16/06/2008. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 1-2.05.08.
- 3) בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:
 - עו"ד אורנה שגיב, בשם חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ.
 - עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3.

פירוט ההתנגדויות והמענה להתנגדויות:

1) התנגדות עו"ד אורנה שגיב, בשם חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ:

- א) התשריט בתכנית המופקדת המתייחסת לקומת המרתף אינו משקף את המצב בפועל ואינו תואם את מטרת התכנית – להרחיב את שטח זיקת המעבר עפ"י המצב בפועל.
- ב) התב"ע אינה מתייחסת לקומת הקרקע לענין זיקת המעבר, ועפ"י תכנית העיצוב הארכיטקטוני מה שקובע הוא היתר הבניה, לכן יש הכרח לתת ביטוי לזיקת המעבר עפ"י היתר הבניה.
- ג) תשריטים תואמים ישלחו בתוך מס' ימים.

מענה להתנגדות:

- א) הצוות תיאם את השטח הנדרש להרחבת תחום זיקת ההנאה עם אדר' גיל שנהב, אשר תכנן את הבניינים ברח' אלי כהן 5-7.
- ב) הרחבת זיקת ההנאה נועדה לאפשר פתיחת 2 פתחים בין המרתפים בכל צד, ולא נועדה לשנות את תחום המעבר לרכב מעל פני הקרקע, כפי שנקבע בתכנית המאושרת ובתכנית העיצוב שהוכנה על פיה. נושא זה בא לידי ביטוי הן בהחלטת הועדה המקומית להפקדה והן בהחלטתה בהתנגדויות במסגרת רישוי בנייה.
- ג) התכנית שהופקדה מתייחסת רק לקומת המרתף. ניתן בתכנית לפצל בין היעודים השונים, כך שבקומת המרתף תורחב זכות המעבר ואילו בקומת הקרקע היא תישאר במתכונתה הנוכחית עפ"י תב"ע המאושרת.
- ד) בכל מקרה, המתנגדת לא העבירה תשריטים תואמים לטענותיה, כאמור במכתב ההתנגדות.

2) התנגדות עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3:

- יש לדחות את התכנית, מהטעמים הבאים:
- א) פגיעה חמורה באינטרס ההסתמכות של המתנגדים:
 - מהתכניות החלות בשטח – תכנית מתאר 1116 א' (מאושרת משנת 86), תכנית מתאר 1116 א-1 (מאושרת משנת 93) ותכנית העיצוב הארכיטקטוני (אושרה בועדה בשנת 96) לא יכלו המתנגדים לדעת מה יהיה מיקום וגודל זכות המעבר בין המגרשים, אם תחול על קומת הקרקע בלבד או אם תחול

גם על קומת המרתף, ואם תחול בקומת המרתף באיזה אופן תתפרש. לטענתם, נתונים אלה ניתן ללמוד אך ורק במסגרת הוראות ותשריט היתר הבנייה.

- תכנית העיצוב הארכיטקטוני הינה מנחה בלבד, וקבעה כי תשריטי החנייה העליונה והתחתונה הינם מנחים בלבד, ותכנית חנייה נפרדת לכל בניין תוגש בבקשה להיתר. לכן הדרך היחידה שעמדה בפני המתנגדים לדעת במדוייק היכן תעבור זכות המעבר בין המגרשים הינה בהיתר הבנייה.
- היתר הבנייה של זליג (משנת 2000) לא כלל כל זכות מעבר ממגרש 3 למגרש 2, ולא סומנו בו פתחי מעבר בין המגרשים בקומת מרתף החנייה.
- זיקת ההנאה הראשונה משנת 2003 שנרשמה ע"י הועדה בלשכת רשם המקרקעין לא כללה את תחום המרתף התחתון ו/או הרמפה. רק בסמוך לפתיחת הפתח הצפוני בקומת המרתף התחתון, דבר שנעשה שלא כדין וללא ידוע של המתנגדים לפני ביצוע הפעולה, תוקן רישום זיקת ההנאה ונרשמה זיקת הנאה מתוקנת באפריל 2007.
- סעיפים 123 ו- 125 לחוק התכנון והבנייה קובע פרק זמן של 20 חודש לרישום הערה בדבר תכנית לחלוקה חדשה בלשכת רשם המקרקעין, ובמקרה זה נרשמה זכות המעבר רק לאחר 10 שנים.
- רשלנותה של הועדה באי רישום זכות המעבר במשך 10 שנים מאז אישור התכנית, באישור היתר בנייה ותעודת גמר לזליג שלא כלל כל זכות מעבר בין המגרשים, וכן באופן רישום זיקת ההנאה הראשונה שכללה רק זכות מעבר בקומת הקרקע, מטיל עליה את האחריות ליצירת מצב שווא עליו הסתמכו המתנגדים, והיא אינה יכולה לחזור בה באופן חד צדדי ולשנות את המצב.
- יש לדחות את התכנית משום פגיעתה באינטרס ההסתמכות של המתנגדים לאורך שנים רבות, אשר נגרם אך ורק כתוצאה מרשלנות ושיהוי בפעולותיה של הועדה.

(ב) פגיעה קשה בזכות חוקתית – זכות הקניין של המתנגדים:

- חוק יסוד כבוד האדם וחירותו קובע כי אין פוגעים בקנינו של אדם.
- המטרה היחידה של התכנית המופקדת הינה התאמת המצב בפועל להיתר הבנייה שניתן למיימון ובכדי לרצותו, וזאת במחיר פגיעה בזכויות הקניין של המתנגדים.
- הועדה אינה יכולה להכשיר כיום את רשלנותה במשך למעלה מ- 10 שנים.
- אין צורך בהגשמת מטרות התכנית, שכן מרגע שנפתח הפתח הצפוני ע"י הועדה, הוגשמה התכלית אותה ביקשה הועדה – מתן זכות מעבר לכלי רכב בין המגרשים. הרחבת זכות המעבר בקומת המרתף נועדה אך ורק כדי למנוע ממיימון לממש את איומיו לתבוע את הועדה בגין נזקים שיגרמו לו מאי יכולת לממש את 2 המעברים שאושרו לו בהיתר בנייה.
- הפגיעה בזכות הקניין של המתנגדים אינה עומדת בעקרון המידתיות, שלו 3 מבחני משנה עקרוניים:
 - מבחן האמצעי המתאים/הרציונאלי – תוספת הפתחים הדרומיים תביא רק לנוחיות הדיירים בחלקה האמצעית ולקיום חוזה המכר של מימון.
 - מבחן האמצעי שפגיעתו פחותה – ניתן לנקוט באמצעים שפגיעתם במתנגדים פחותה: מעבר כלי רכב דרך הפתחים הצפוניים בלבד, הרחבת הרמפה או הזוזה.
 - מבחן האמצעי המידתי – פגיעתה של התכנית בזכות הקניין אינה עומדת ביחס ראוי לתועלת שבקבלת התכנית – תועלת יחידה של נוחות שימוש בחלקה הנהנית (774).

(ג) התכנית מושפעת משיקולים זרים:

- עולה חשש כי החלטתה של הועדה לשינוי המצב בדרך של ייזום התכנית נגועה בשיקולים זרים, ובין היתר השיקול המרכזי המנחה אותה הוא למנוע תביעה כספית גדולה מצידו של מיימון בגין אי יכולת לממש את זכויותיו עפ"י היתר הבנייה לשני פתחים בקומת המרתף לכיוון מגרש 3.
- בסיכון לתביעה מצד מיימון אל מול תביעת המתנגדים בגין הנזק, בחרה הועדה להעדיף את האינטרס של מיימון על חשבון האינטרס של המתנגדים, וזאת ע"י שינוי המצב והמצג הקיים מזה שנים כי לא תהיה זכות מעבר בין החלקות בתחום החניון התחתון או למצער זכות מעבר דרך פתח אחד ויחיד.

ד) לא מוצו כל ההליכים למצוא וליישם פתרון חליפי שפגיעתו במתנגדים תהיה פחותה:

- הועדה לא טרחה לזמן את המתנגדים לדיון ממצה בנושא המעברים בין המגרשים, ולא בחנה אפשרויות חליפיות לפתרון.
 - המתנגדים הציעו פתרון חליפי שיבוא במקום פתיחת הפתחים הצפוני והדרומי, (כמפורט בסעיף ח' בהמשך). לא התקיימה ישיבה במטרה לבחון פתרון חלופי זה או פתרון אחר.
- ה) התכנית תוכננה ע"י הועדה ע"ב מידע חסר:
- סעיף 2 לתקנות החוק (תסקירי השפעה על הסביבה) קובעה את החובה להכין תסקיר בתכניות.
 - אין ספר כי הועדה היתה חייבת לקבל סקר תחבורתי מקיף בדבר ההשפעה של פתיחת הפתח הדרומי בחניון התחתון, על זיהום האויר, רעש, עומסי תנועה, הסדרי תנועה חליפיים וכד'. בהיעדר סקר זה, החלטת הועדה ליזום את התכנית מבוססת על מידע חסר.
 - אישור התכנית ע"ב מידע חסר הינו מעשה רשלני אשר עשוי לסכן חיי או בריאות אדם.

ו) פגיעה באיכות חייהם של המתנגדים:

- מפגע של זיהום אויר – החמרת זיהום האויר בקומת המרתף כתוצאה מהכפלת כמות הרכבים שיעברו בחניון וכתוצאה מפתיחת הפתח הדרומי להבדיל מהפתח הצפוני שנמצא בסמוך לכניסה לחניון בחלק מאוורר יותר.
 - מפגע תחבורתי - פתיחת הפתח הדרומי תאפשר מעבר כל כמות כפולה של כלי רכב באותו תא שטח קטן בו עשו שימוש עד כה המתנגדים בלבד. צפיפות כלי הרכב עשויה להביא עד כדי סיכון חיי אדם.
- ז) ירידת ערך נכסי המתנגדים: תוספת עומסי תנועה, זיהום האויר הרעש והסיכון יביאו להפחתה בערך נכסי המתנגדים.

ח) קיימות חלופות טובות אשר פגיעתן במתנגדים תהיה פחותה באופן משמעותי:

- די בפתח הצפוני – הפתח הקיים מאפשר למתנגדים להציב שער בכניסה לחניון לאחר הפתח הצפוני כך שהכניסה לחניות תותר רק למתנגדים, ובאופן שעדיין יתקיים מעבר כלי רכב דרך הפתח למגרש 2 (774). די בפתח הצפוני כדי לקיים תנועה סבירה של כלי רכב בין המגרשים, ולכן אין צורך בהוספת הפתח הדרומי.
- ניתן להרחיב או להזיז את הרמפה על חשבון השפ"פ או להקים רמפה מקבילה, באופן שלדיירי מגרש 2 (774) תהיה אפשרות לרדת ישירות לחניון של מגרש 2 מבלי לעבור כלל ו/או לעבור רק בפתח הצפוני של מגרש 3.
- למימון ו/או לדיירי הבניינים במגרש 2 לא צריכה להיות כל סיבה להתנגד לפתרון הני"ל, שכן הוא נעשה על חשבון השפ"פ שבתחום מגרש 3 (773) בלבד, והוא מהווה פתרון מלא ואיכותי לשימוש בחניון התחתון שבתחום מגרש 2.

מענה להתנגדות:

א) כללי –

חלק ניכר מפירוט ההתנגדות כולל הפנייה לסיכומי ישיבות ולתכתובת בנושא, וכן הפנייה לפסקי דין, אשר עוסקים בזכות הקניין של המתנגדים וטענות הסתמכות שנועדו לקדם פני הבאות, ומקומם בדיונים בערכאות האזרחיות. ההתנגדות אינה ערוכה כמסמך התנגדות לתכנית המובא לדיון במוסד תכנון.

ב) רשלנות, ניגוד עניינים, עקרון ההסתמכות –

- ההתנגדות מפנה אצבע מאשימה להתנהלותה של הועדה המקומית, האשמתה ברשלנות בלעדית, לכאורה, ובשיקולים זרים שהנחו את החלטתה לקדם את התכנית.
- לא ניתן לגלגל את האחריות למצב רק לפתחה של הועדה המקומית: לקבלנים ולמתכננים היתה אחריות ללמוד את הוראות ומסמכי תכנית המתאר החלה בשטח 1116-א-1, ולבנות על פיהן. הוראות אלה קובעות באופן ברור זכות מעבר בין המגרשים 1 ו-3 למגרש 2 הממוקם ביניהם, ומיקומה

של זכות המעבר מסומן בברור, באופן שאינו משתמע לשתי פנים ע"ג התשריט. מחובתם החוקית היתה לתכנן את המרתפים כך שיאפשרו פתיחת מעבר (גם אם הוא סגור בשלב הראשון עד להקמת הבנייה במגרש המרכזי), ולעדכן את רוכשי הדירות בעניין זה.

אישורה של הועדה להיתר בנייה לבניין המתנגדים שאינו תואם את התב"ע והעיצוב הארכיטקטוני נבעה ממצג לא מדויק ומטעה של מגישי הבקשה להיתר.

- גם המתנגדים אינם יכולים לטעון כי בדקו את התכניות החלות בשטח ולא השכילו ללמוד מהן את הצורך במתן זכות מעבר דרך מגרשם למגרש הסמוך, אשר נקבע בצורה ברורה בהוראות התכנית, ואת התחום הנדרש בו תינתן זכות המעבר, המסומן באופן ברור וחד משמעי ע"ג התשריט.
- פריצת הפתח הצפוני במרתף נעשתה ע"י העירייה כדין, בהתאם להיתר הבנייה שניתן למגרש של מיימון, ולתיקון ברישום זיקות ההנאה בטאבו, ועפ"י הוראות התב"ע החלה.

ג) התכניות החלות בשטח –

- תכנית מתאר 1116 א' (מאושרת משנת 86') הינה תכנית מתארית, ואינה רלוונטית לנושא זה. תצורת המגרשים שונתה בתכנית מתארית מפורטת יותר שבאה אחריה, 1116 א-1.
- תכנית מתאר 1116 א-1 לא קבעה באופן כללי את זכות המעבר בין המגרשים (כפי שנטען בהתנגדות), אלא קבעה באופן מפורט וספציפי כי במגרש מס' 1 ובמגרש מס' 3 תרשם זיקת הנאה למעבר לחנייה למגרש 2. תשריט התכנית כולל סימון מדויק ומדיד של השטח לחנייה/זכות מעבר לרכב.
- סעיף 11 בחוק המקרקעין קובע: "עומק וגובה – הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוב', והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום". זיקת הנאה היא זכות קניינית לכל דבר, ולכן התחום המוגדר לזיקת הנאה בתשריט מוגדר לכל מה שכלול בתחום זה, מעל ומתחת לפני הקרקע, אלא אם הוגדר אחרת בתכנית.
- תכנית העיצוב אינה תכנית מנחה בלבד (כפי שנטען בהתנגדות). תכנית זו מפורטת, וכוללת 2 תשריטי תנועה – הסדרי תנועה בקומת הקרקע והסדרי תנועה בקומת המרתף, המטמיעים ומיישמים הלכה למעשה את זכות המעבר לרכב בין מגרשים 1 ו-3 למגרש 2 כפי שנקבע בהוראות התב"ע. תשריטי התנועה מציגים באופן ברור וחד משמעי 2 רמפות ירידה למרתפים רק במגרשים 1 ו-3, ומראים רציפות תנועתית על הקרקע ובקומת המרתף בין מגרשים אלה למגרש 2.
- מעמדה של תכנית העיצוב הארכיטקטוני נקבע בהוראות התב"ע כמסגרת מחייבת לכל הבניינים הכלולים בה, וכתנאי להיתרי בנייה. תכנית העיצוב הגדירה רק את סידורי החנייה כמנחים, וקבעה כי תכנית חנייה נפרדת לכל בנין ובניין תוגש בבקשה להיתר.
- הוראות תכנית העיצוב אפשרו הוצאת היתרי בנייה בנפרד (ס' 20.2) "בתנאי שפתרון הנגישות לחנייה לזוג או לגוש הבניינים הנוגעים בדבר, יהיה פתור ומפורט בתכניות המצורפות להיתר הבנייה". היתר הבנייה של זליג, אשר לא כלל סימון והכנות למעבר למגרש השכן אינו תואם לתכנית העיצוב המהווה מסגרת מחייבת.
- לנושא פרק הזמן לרישום זיקות ההנאה - סעיף 125 ג' לחוק קובע כי: "אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכח סעיף 124".

ד) עקרון המידתיות, פתרונות חלופיים -

- שיפור בתפקוד ובנוחות השימוש במעבר כלי הרכב אל חלקה 774, אמור לפחות מבחינה לוגית, לשפר גם את התפקוד של אותם כלי רכב בתחום החלקה שבה הם עוברים, ובזרימת כלי הרכב פנימה והחוצה ממרתף החנייה, ובכך לשפר את נוחות השימוש המשותפת גם לדיירי חלקה זו.

- הפתרונות החלופיים המוצעים ע"י המתנגדים, שאף הועלו בפגישה בעירייה, הוצגו ע"י ניציגי העירייה בפני ניציגי חב' מיימון שהשיבו להם בשלילה.
- לגופו של עניין, החלופות המוצעות, קרי הרחבת או הזזת הרמפה ע"ח השפ"פ או הקמת רמפה נפרדת למגרש מס' 2 בתחום המגרש של המתנגדים – כל אלה הן חלופות ראויות.
- לנושא הסתפקות במעבר הקיים – חוו"ד תחבורתית (דו"ח ביניים) לנושא חניה ונגישות לחניה ברח' אלי כהן 5-7 (המגרש האמצעי) הוכנה ע"י אינג' עמוס אבינר עבור אגף התנועה, ובה נבדק החיבור הקרוב לרמפה (הפתח הצפוני הקיים). עפ"י דו"ח ביניים מ- 29.5.07: "רוחב המעבר כ- 5.50 מ' מספיק לשרת את החניון התת קרקעי. מוצע לקטום את הפינה ברדיוס של 2.5 מ' כדי לשפר את הצומת בחניון, הן לתימרון והן לשדה ראייה, אולם גם ללא הקיטום החיבור אפשרי. בנוסף מוצע להתקין מראה קמורה כמצויין בתרשים".

ה) פגיעה באיכות החיים, מפגע תחבורתי, חובת הכנת סקר תחבורתי מקיף –

- תכנית מסוג זה אינה נכללת ברשימת התכניות בהן יש חובה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה עפ"י סעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה).
- סקר תחבורתי מקיף אינו סוג של תסקיר השפעה על הסביבה.
- סקר תחבורתי מקיף הוגדר ע"י משרד התחבורה במדריך להכנת בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) משנת 2003. מדריך זה מגדיר תנאי סף לעריכת בה"ת עפ"י 2 מדדים – גודל הפרוייקט (מס' נסיעות נוצרות בשעת השיא) ומצב העומס במערכת התחבורה.
- התכנית אינה מוסיפה נפחי תנועה, שכן גם עפ"י התכנית המאושרת נדרש מעבר של כלי הרכב למגרש 2 דרך המגרשים הסמוכים. היא אינה גורמת או מוסיפה עומסי תנועה, אינה מוסיפה זיהום אוויר, אינה מוסיפה רעש, שכן כל תכליתה הוא שינויים מינוריים של הסדרי תנועה בתוך המרתף ע"י תוספת פתח דרומי נוסף למעבר כלי רכב מעבר לפתח הצפוני הקיים. באופן זה אותו מס' כלי רכב שהיו מיועדים לעבור דרך פתח אחד, יתפצל בין 2 פתחים.
- מכאן שלא נדרש בה"ת או סקר תחבורתי מקיף לפרוייקט זה אשר אינו מוסיף תנועה, ואינו משפיע על העומס במערכת התחבורה.

ו) ירידת ערך –

חובת ההוכחה לירידת ערך הנכס מוטל על המתנגדים.

המלצת הצוות: ע"י אדרי' יואב רוביסה

- (1) החלטה בנושא ההתנגדויות – לשיקול דעת הועדה המקומית.
- (2) הצוות מפנה תשומת לב הועדה לחלופות שהוצעו ע"י המתנגדים דיירי אלי כהן 3-1, וכן לחוו"ד תנועתית של אינג' עמוס אבינר כמפורט מעלה.

התוכן	מס' החלטה
תא/3518 - מגרש התזמורת הפילהרמונית (הת) דיון בדיווח	27/08/2008
	5 - 0024-08

מגרש התזמורת הפילהרמונית (הת) דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול: הוועדה המחוזית.

מיקום: רח' ש"י עגנון- בצפון, מגרשי מגורים- ביתר הצדדים. שכונת כוכב הצפון.

כתובת: עגנון ש"י 28.

גוש/חלקה:

חלקה	גוש
336	6634

שטח קרקע: 4.60 ד'.

מתכנן: גולדנברג-בוכמן, אדריכלים ומתכנני עיר

יזם: התזמורת הפילהרמונית הישראלית.

בעלות: מדינת ישראל.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מיום 14.01.04 (החלטה מספר 9) דנה הוועדה המקומית בתכנית והחליטה :
"לאחר הצבעה בעניין (3 בעד, 1 נגד, 3 נמנעו) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לחו"ד מה"ע".

הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 724 מיום 18.9.06 דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים (מצ"ב עותק ההחלטה).

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5700 בעמוד 3801 בתאריך 08/08/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

16/08/2007	מעריב
16/08/2007	הצופה
17/08/2007	זמן ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אביגדור פרויד, גלילי ישראל 3 תל אביב - יפו, מייצג: אדיר שמואל,

יהודית קוד, בורלא יהודה 14 תל אביב - יפו, 69364 מייצג: דנה ג. געתון עו"ד,

יצחק איסטריק ואחרים, לוי אשכל 19 ת"א מייצג: שמיר שהינו, משרד מצגר עו"ד קפלן 2 תל אביב - יפו, 64734

ירון אשל, עגנון ש"י 24 תל אביב - יפו, 69362 מייצג: נילי קלי עו"ד דרך השלום 1 תל אביב - יפו,

צילי ואבישי נתנזון, גלילי ישראל 12 תל אביב - יפו, 69377
מייצג: דנה ג. געתון עו"ד.

רמי/אבי זיו ואחרים, בילויה מעוז 6 ת"א
מייצג: עו"ד זוהר קלר.

תמר יפה- לוי אשכל 17 ת"א
מייצג: וילצ'יק כהן עו"ד ושות' 14 רמת גן,

פירוט ההתנגדויות ומענה:

אביגדור פרויד:

1. אין בתחום חלק זה של השכונה, הנבנה ע"פ תב"ע 1112א,ב,ג,ד, מגרש שזה יחס כמות יח"ד לדונם. בניה צפופה על מגרש בודד בשכונה לא תציל את מאזן הדירות באזור בו נבנות אלפי יח"ד ומתוכננות עוד כמה אלפים (מצפון וממזרח).
2. המוצע פוגע במרקם השכונה, באופייה ובקו הרקיע שלה ויגרום לחסימת אוויר ונוף.
3. שינוי קו הבניין לחזית הרחוב נובע מהרצון לדחוס בנייה רבה.
4. המוצע יגרום לעומס תחבורתי בש"י עגנון. כניסה לחניון ל-300 מ"ח תגרום לזיהום אוויר ולמחסור בחנייה לאורחים.
5. האפשרות לביטול דרך השירות בש"י עגנון, אשר הוקמה כפתרון פשרה של בימ"ש, נתנה חנייה והרחיקה את הכביש מהדירות בש"י עגנון, תגרום סבל לתושבי האזור, ואולי אף מתייתרת לאור התכנון לסלילת המשך אבן גבירול, אשר ישרת את תושבי שכונות צפון-מערב.

יהודית קוד:

1. דירה שבבעלותה, ברח' עגנון 26, פונה למגרש הנדון, אשר בניה לגובה בו תחסום לה אוויר, אור ונוף ולכן יירד ערכה.
2. המוצע יגרום לעומסי תנועה באזור, שיהוו גם סכנה להולכי רגל ולנוסעים, לזיהום אוויר ורעש.
3. תהיה הכבדה על שטחי הציבור ועל החנייה בשכונה.

יצחק איסטריק ואח':

1. הקמת מגדלי המגורים המוצעים תפגע באיכות החיים ובערך הנכסים של המתנגדים.
2. המגדלים המוצעים חורגים מהמרקם השכונתי בגובהם, בצפיפות יח"ד ובתכסיתם במגרש, בסביבה קיימת של 10 יח"ד לדונם נטו ועם בניינים בני 10-6 קומות.
3. המוצע מקנה יתרונות כלכליים מופלגים ליזם אך לא מעניקה כל תרומה לציבור באזור.
4. התכנית לא נרשמה כשינוי לתכנית מתאר ל-1, החלה על המקום, לכן אינה חוקית בעצם.
5. התכנית המוצעת הופקדה ללא תסקיר השפעה על הסביבה.
6. היקף הבניה המוצע במגרש, 38,100 מ"ר סה"כ, מעל ומתחת לפני הקרקע, המהווה 826% משטח המגרש הינו בלתי סביר, בתוך הסביבה המקיפה, ללא כל סיבה.
7. מסמכי התכנית לוקים בחסר: אין בה טבלה המשווה בין הזכויות המאושרות לזכויות המוצעות, אין הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות ומיקומם מעל או מתחת לפני הקרקע.
8. שטח המגרש הרשום בתכנית הוא 4.625 ד' בעוד שטח החלקה בנסח הטאבו רשום 4.613 ד' ובתב"ע 867 המאושרת למגרש רשום שטחו 4.38 ד'. דבר המשפיע על שטחי בניה הקבועים באחוזים מגודל המגרש.
9. הוראות התכנית קובעות, כי תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, לצורך חילחול, אך מאידך גיסא מתירה עד סך של 18,500 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. המספרים סותרים זה את זה.
10. נספח הבינוי נקבע כמנחה, פרט לענייני גובה מכסימלי של הבניינים, המרחק ביניהם, קווי הבניין במגרש ורוחב המעבר להולכי רגל. דבר זה פוגע בזכות הטיעון של המתנגדים לגבי המרקם העיצובי והפיסי במגרש. אין להשאיר לשלב היתר הבניה, בו ע"פ המוצע תוצג תכנית עיצוב ופיתוח למגרש, את קביעת העמדת הבניינים, צורתם ומס' הקומות בהם. גם קו הבניין שנקבע לגבול המגרש הסמוך לבניין המתנגדים קטן מדי ויש להגדילו.

11. אין המגרש מפרש שטח ציבורי, מלבד זיקת הנאה למעבר לציבור בין שני הבניינים המוצעים. התכנית הופקדה ללא עריכת פרוגרמה לצרכי ציבור. הדרישה בהוראות התכנית, כתנאי להיתר בניה, לחייב היזם לפתח את השטח הציבורי בשכונה ו/או להשתתף בהקמת מבנה ציבורי בה, בהתאם לצרכים שיהיו בעת הוצאת ההיתר, היא מס שפתיים בלבד.
12. התכנית תביא לבעיות תחבורה חמורות באזור ותגביר את מצוקת החניה הקיימת. אין פתרון נגישות ראוי לחניונים התת-קרקעיים שבתכנית. כנראה בגלל זה נקבע בתכנית, שבסמכות הגורמים המוסמכים ע"פ חוק לשנות את הסדרי התנועה בש"י עגנון, לרבות ביטול החניה הציבורית ודרך השרות הסמוכה למגרשי המגורים. עצם קביעה זו, עם אופציה לעתיד, פוגעת בזכות הטיעון של המתנגדים.
13. התכנית אינה קובעת הוראות בדבר שלבי ביצוע ולא צויין בה תאריך משוער לביצועה. תקופת הבנייה תהפוך את חיי המתנגדים לגיהנום, גם לאור קירבת הבנייה המוצעת לבניין המתנגדים. יש צורך לקבוע בתב"ע הנחיות להבטיח מיגונים מרעש וזיהום אוויר בתקופת הבנייה, פינוי עודפי פסולת, סדורי תנועה וביצוע הבנייה בשעות סבירות.
14. לאור קירבת הבניינים הקיימים לבניינים המוצעים, היה צורך לחייב היזם לבדיקות קרקע והשפעת החפירות על יציבות הבניינים הקיימים בסמיכות.
15. הצגת המגרש ע"פ תמ"מ 5 אינו לעניין, כל עוד התמ"מ אינה מאושרת. גם הרשום במטרות התכנית כשינוי למגרש מגורים, בעוד בתשריט מצויין יעוד הקרקע כמגורים ג'2, מהווה פגם.
16. התכנית מהווה פגיעה בחוק כבוד האדם וחירותו, אשר קובע בסעי' 8 שלו, כי אין לפגוע בזכות זו אלא לתכלית ראויה ובמידה אשר אינה עולה על הנדרש.
17. התכנית מהווה, לאור הנ"ל, עילה לתביעה ע"פ סעי' 197 לחוק התכנון והבנייה. לכן על היזם לשפות את הוועדה המקומית בגין תביעות פיצויים.

ירון אשל:

1. התכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת של אחוזי בניה וגובה מבנים מהמקובל באזור.
2. התכנית מראה הוספת נתיב בצד הדרומי של ש"י עגנון, ע"ח מפרץ אוטובוסים המשמש את התושבים, מקומות חניה החסרים כבר היום לתושבים ותוך שינויים בדרך השרות, אשר עלולים גם לחשוף את התושבים לסכנה בטיחותית עקב סמיכות לציר תנועה ראשי. זו הפרה בוטה של הסכם שנקבע ב-99' בין הדיירים לבין העירייה, שהיווה הסכם פשרה בבימ"ש.
3. הגדלת הצפיפות תכביד על השכונה, מבחינת שרותי הציבור הניתנים בה.
4. גובה הבניינים המוצע, שיגיע בפועל ל-17 ק', הינו כפול מזה של הבניינים הקיימים הסמוכים, דבר שיביא לפגיעה בפרטיות הקיימת היום ובאור השמש המגיע לדירות הסמוכות כיום.
5. כל הנ"ל יביא לירידת ערך דירתו.

צילי ואבישי נתנזון:

1. השינוי המוצע יגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך דירתם.
2. המוצע לתוספת יח"ד רבות ובגובה כפול מהקיים יגרור גם עומסי תנועה וחניה באזור, עומס על שטחי הציבור, חסימת נוף ואוויר ויצלו על הבניינים הקיימים.
3. התכנית לא פורסמה מספיק: לא נשלחו הודעות לכל בתי השכונה.

רמי/אבי זיו:

1. התכנית המוצעת משנה את אופי הסביבה הקרובה מבחינת גובה הבניינים וצפיפות ומסת הבניה.
2. התכנית הוכנה בניגוד להוראות דין.
3. הבניינים המוצעים יצלו על סביבתם ויפגעו בנוף, ייצרו אזורי רוח טורדניים ועל כך אין חו"ד והנחיות במסמכי התכנית הנדונה.
4. תוספת כלי רכב של 140 יח"ד המוצעות תעמיס על תשתיות הדרכים אל המגרש וממנו. לא ידוע אם נעשתה בדיקה תנועתית לעניין.
5. לא נעשתה בדיקת תשתית ביוב והוראת התקנון בדבר הגבלת תכסית המרתפים ל-80% מהמגרש אינה מספקת לניקוז. לא נקבעה הוראה בדבר פליטת גזים רעילים במרתפי הפרוייקט ויש חשש שגזים רעילים יפלטו לכוון הבתים הסמוכים.
6. התכנית פוגעת בזכות הקניין עקב הפגיעה בנוף.

7. לא ברור אם נספח התנועה מחייב או מנחה. התשתית התחבורתית אינה נותנת מענה לעתיד.
8. לא ברור אם מסמכי התכנית קיבלו אישור רשות התעופה האזרחית, רש"ת, המשרד לא"ס, משרד התחבורה ומשרד הבריאות.
9. התכנית המוצעת סותרת את תמ"א 35, לגבי הצפיפות. בתמ"א קבועה לת"א צפיפות של 12 יח"ד לדונם (בכפוף לחריגים שנקבעו בה). הצפיפות המוצעת של 33 יח"ד לדונם היא כמעט פי 3. גם אם זהו רצון לחריגה, הרי שהיא מוגזמת.

תמר יפה ואח' :

1. מטרת התכנית זרה לתכנון, שכן מהותה למצוא מקור מימון לפעילות התזמורת הפילהרמונית בלבד. התכנית, לכן, לא נבחנה ע"י הוועדה המקומית בעניינים תכנוניים, אלא כלכליות. גם חו"ד של י. פישלר בחנה למעשה מהו היקף הבניה הרצוי לאיזון הוצאות התזמורת. כך נקבעו אחוזי הבניה במגרש. לפיכך, על החלטת הוועדה המקומית להתבטל.
2. הוועדה המקומית הסתירה מהוועדה המחוזית את ניגוד העניינים שיש לה, בהיות העירייה אחד מבעלי חב' היכל התרבות, יחד עם התזמורת הפילהרמונית. לכן רצתה הוועדה המקומית לקדם את התכנית הנדונה.
3. מצגת התכנית ותקנון התכנית לא הוצגו לוועדה לכל אורך הדיון ולכן יש להחזיר התכנית לדיון.
4. הפקדת התכנית כתכנית מפורטת דינה להתבטל, שכן היא לא נרשמה כשינוי לתכניות מתאר ל-1 ו-1111.
5. אי הכללת עניין שינוי הסדרי התנועה ברח' ש"י עגנון במטרות התכנית פגום ומהווה פגיעה במתנגדים פוטנציאליים. זה פוגם בעקרון השקיפות. לפיכך, הפרסום פגום. האפשרות לשינוי הסדרי התנועה כנ"ל פגומה וסותרת לפסק דין בעניין. דרך השרות נתנה פתרונות חניה לתושבים והרחיקה הכביש מהדירות. ביטולה יפגע התושבים. יש לבטל סעיף זה המתכנית.
6. התכנית המוצעת סותרת את תמ"א 35 לבנייה ולפיתוח. התמ"א קובעת בלוח הצפיפויות שבה (לוח מס' 1) את הצפיפויות המותרות למגורים ואף קובעת כי ניתן, מכסימלית, להכפיל את הצפיפות שבלוח. בת"א היא קובעת בלוח צפיפות של 12 יח"ד לד' נטו. הצפיפות המוצעת במגרש היא 30 נטו – יותר מכפול.
7. הבדיקה הכלכלית של י. פישלר איננה רלוונטית למועד הפקדת התכנית, אלא לשלש שנים וחצי קודם לכן, אז שוק הדירות היה אחר לגמרי. כיום מס' קטן יותר של דירות היה נותן את אותו רווח כלכלי לתזמורת. אף לא אחד מהוועדה המקומית לא טרח לערוך בדיקה עדכנית. כך תפח נפח הבנייה ללא כל הצדקה ובאופן חורג מסביבתו.
8. הבנייה של 18 קומות למעשה, מהווה פגיעה חמורה באופי השכונה. הגובה חורג, הצפיפות חורגת (30 נטו לעומת 10 נטו הקימת בשכונה) ואחוזי הבניה חורגים (800% לעומת 245% המאושרים בשכונה). גם נפח התנועה יעלה, הרעש יגבר ויהיה שינוי במשטר הרוחות וההצללה. גם הפרטיות בדירות המתנגדים תפגע. כל אלה יפגעו בערך נכסי המתנגדים.
9. במסגרת תכנית 1112 א-ב-1 נערכה טבלת איזון ובה נקבעו למגרש התזמורת 44 יח"ד אקויוולנטיות בלבד. כעת מוצעות עוד 100 יח"ד, היוצרות פגיעה בשכונה ובאיזון בין המגרשים בה.
10. התכנית משנה קווי בניין באופן חריג לשכונה. בעוד המגמה בתכנון בתל אביב היא שככול שעולה גובה הבנייה, קווי הבניין גדלים, הרי שכאן קרה הפוך. ע"פ חו"ד שמאית המתנגדים הקטנת קווי הבניין, העלאת הגובה והקטנת הצפיפות מביאים להסתרה מאסיבית של הנוף.
11. מספר יח"ד המבוקש סותר את מס' הקומות המבוקש, שכן 15 ק * 4 יח"ד לקומה * 2 בניינים נותנים 120 יח"ד סה"כ, אז מדוע הורשו 140 יח"ד ? לפיכך, יש סתירה פנימית בתכנית.
12. התכנית משאירה נושאים שונים לשלב היתר בניה, לשיקול מה"ע וגורמים אחרים בעירייה, באופן בלתי סביר. דבר זה פוגע בזכות ההתנגדות. על הבינוי היה להיות מפורט יותר ותכנית העיצוב והפיתוח, כולל מיקום זכות המעבר, היתה צריכה להיות מוצגת כבר עתה. גם בדיקה סביבתית לא נכון לדחות לשלב ההיתר. נספח התנועה מותיר עניינים פתוחים לשלב היתר הבנייה: טבלאות מאזן חניה מציגות ביקוש מקורב בלבד, פתרונות מפורטים לצמתים, להסדרי התנועה והמרתפים, לרבות אזורי חלחול, שיאושרו ע"י אגף התנועה. כך אין זכות התנגדות לתושבים.
13. התכנית חושפת את הוועדה המקומית לתביעות ע"פ סעיף 197 לחוק. על הרשויות לשקול גם גורם זה בשיקוליה. הוועדה המקומית לא שקלה שיקול זה וגם התחשיב הכלכלי לא הכניס גורם זה. מה גם שלא ניתן כתב שיפוי מהיזם לתכנית.
14. התכנית אינה עומדת בהנחיות משרד הפנים ובנהלים המחייבים להכנת תכניות לנושא המבא"ת, בעוד במועד בו הופקדה היה הנוהל מחייב לכך. לכן יש לתקן התכנית.

מענה:**לאביגדור פרויד:**

1. הצפיפות הגבוהה ביותר המאושרת במגרשי תב"ע 1112 ג-ד החלה על חלק זה של השכונה היא 22.5 נטו ואם ינתנו הקלות שבס שאושרו עקרונית, ע"פ תכנית העיצוב המאושרת, הרי שצפיפות זו מגיעה ל- 26.66 נטו. (במגרש הנדון מבוקשת צפיפות נטו של 30.27).
2. גובה הבניינים המירבי בשכונה, ע"פ התכניות המאושרות הנ"ל, הוא 12, עם אפשרות להקלה לעוד קומה.
3. קו הבניין לחזית הרחוב מוצע לשינוי מ- 7מ' ל- 5מ' עקב הבינוי המוצע. דווקא קו בניין זה מיישר את הדופן הבנויה לרחוב עם הבתים הסמוכים במס' 22 – 26, שגם להם קו בניין של 5מ' לרחוב, ע"פ תכנית מס' 2648א' (לתוספת מרפסות) המאושרת והבינוי המוצע ממשיך את ההעמדה הקיימת אצלם.
4. התכנית המוצעת נותנת את פתרונות החניה בתוכה בתת הקרקע, כולל לאורחים, ואינה מבטלת מקומות חניה ברחוב. לפיכך אינה מעמיסה על הרחוב.
5. האפשרות לשינוי חתך לוי אשכול, אינה מבטלת את דרך השרות. ע"פ ש.פלדמן- מנהל אגף התנועה, ניתן להוסיף נתיב בש"י עגנון ללא פגיעה בדרך השרות ולא בחנייה, אלא תוך צמצום אי התנועה בלבד.

ליהודית קנד:

1. דירתה בקומה ב' ולפיכך, גם אם היה נבנה בניין נמוך בהרבה מהמבוקש, בגובה בתי השכונה, הרי שהיתה טוענת להסתרת נוף וחסידת אוויר.
2. ראה סעיף 4 בתשובה שלעיל.
3. בבדיקת התכנית המוצעת נערכה גם בדיקה של שטחי הציבור בשכונה ובאזור ובה נמצא שיש מענה גם לתוספת הבניה המוצעת.

ליצחק איסטריק ואח':

1. הבניה היא במגרש שהוא חלק משכונת מגורים ולכן אך טבעי הוא למצות בו בניה למגורים, כפי הנהוג במגרשים בשכונות עבר הירקון.
2. ראה סעיפים 1-2 בתשובה הראשונה.
3. הפרוייקט חייב במשימות פיתוח/בניה ציבורית לטובת השכונה, ע"פ הנהוג.
4. על המגרש הנדון לא חלה תכנית ל-1, שכן התכנית הקובעת את זכויות והוראות הבניה בו היא 867. גם תב"ע 1112 מחזירה בהוראותיה למגרש לתב"ע 867.
5. תקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג 2003, קובעות מהם הפרוייקטים בהם נדרשת הכנת תסקיר. התכנית המוצעת אינה מסוג פרוייקטים אלה וראייה לכך היא שגם הוועדה המחוזית ויועצה הסביבתי לא ראו לנכון לדרוש הכנת תסקיר. ברם, בבדיקת התכנית הנדונה נעשתה גם בדיקה של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לאור דו"ח שהוגש לה וזו הנחתה להכניס בהוראות התכנית דרישות ותנאים, שאכן הוכנסו.
6. היקף הבנייה של 300% שטחים עיקריים מעל פני הקרקע הינו בהתאם להמלצת מהנדס העיר דאז בפני הוועדה המקומית, שאישרה אותם למגרש. היקף הבנייה המירבי המאושר בשכונה, במגרשי תב"ע 1112 ג-ד, שהינה התכנית העדכנית ביותר על שטח השכונה הסמוך, מגיע ל- 247% וזה נכון לסוף שנות ה-90, מועד אישורה.
7. במסמכי התכנית רשומים בפירוט, בסעי' 9 ב', ג', ד' להוראותיה, כל זכויות הבנייה ומיקומן. לעת עריכת הוראת התכנית לא היו רושמים טבלאות השוואה בין זכויות מאושרות לזכויות מוצעות, שכן הן נערכו לפני מועד החלת הוראות מבא"ת. בכל אופן, בדרישה שהוגש לדיון הוועדה המקומית בנושא הוצגה טבלה כזו.
8. שטח החלקה שורטט ונרשם ע"פ מפת מדידה עדכנית שהוכנה כבסיס להכנת מסמכי התכנית, בעוד מסמכי תב"ע 867 הוכנו שלא על רקע מדידה ולכן לא הציגו מידע מדוייק (בכל מקרה ההבדלים הם מזעריים ואינם יוצרים הבדלים ממשיים בשטחי הבנייה).
9. שטחי השרות שהותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם מירביים ונחלקים למס' מפלסים. הוראות התכנית לא קבעו את מספר המרתפים, כך שיש אפשרות לרדת למס' מפלסים אשר יאפשר את בניית כל סך השטחים, אך תוך שמירה של תכנית 80% המאפשרת חילחול. בכל מקרה על המגרש חלה תכנית ע-1 והיא תנחה גם כן.
10. נספח הבינוי והוראות התכנית מציגים וקובעים כבר את הדברים המשמעותיים אשר יכולים להשפיע על סביבתם, מבחינת נפח הבנייה, גובהה, מיקום הבנייה במגרש והתחום בו יהיה המעבר להולכי הרגל. מה שנותן לשלב ההיתר הם פרטי העיצוב והפיתוח. לסוג חומרי הבנייה או לסוג הצמחייה אין השלכה על הסביבה מבחינת סיכון לגרימת נזק ולפיכך, ניתן להשאירם

- לשלב ההיתר, בו משולב הליך אישור תכנית עיצוב ופיתוח למגרש.
11. כחלק מהבדיקות נעשתה פרוגרמה לשטחי ציבור, ע"י היחידה האסטרטגית, וסוכם כי יזם הפרוייקט ישתתף במימון פיתוח מבנה ציבורי במתחם לבנייני ציבור המוקצה בשכונה ו/או פיתוח השטח הציבורי הפתוח בשכונה, בהתאם לצרכים שיהיו בעת הוצאת היתרי הבנייה. הדבר נרשם גם בהוראות התכנית.
 12. הפרוייקט מציע את כל פתרונות החניה בתוך מגרשו. נספח התנועה, המציג גם את הגישות לחניון התת-קרקעי, אושר ע"י אגף התנועה בעירייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
 13. אין בתכנית שלבי ביצוע, כי היא אמורה להתבצע בשלב אחד. הוראותיה קבעו כי תנאי להיתר בניה הוא, בין היתר, תיאום עם הרשות לא"ס בעירייה, אשר משגיחה גם בעניינים אלה ודורשת דרישותיה לפני הוצאת ההיתר.
 14. תב"ע אינה עוסקת בבדיקות יציבות הבנייה. זה נעשה לקראת הוצאת היתר בניה.
 15. הצגת המגרש על רקע התמ"מ היה להתרשמות בלבד, ע"פ המצב הנכון לזמן עריכת מסמכי התב"ע. בכל מקרה, התרשים מיותר וניתן להסירו.
 16. התכנית אינה פוגעת בזכויות האדם, שכן קביעת המגרש למגורים משתלבת בשכונת מגורים בה הוא נמצא.
 17. הייזם חתם על כתב שיפוי לוועדה המקומית.

לירון אשל:

1. לעניין זכויות הבנייה – ראה תשובות קודמות.
2. נספח התנועה של התכנית המוצעת לא שינה את מסלולי הנסיעה, אלא התחבר למצב המאושר. כאמור, בתשובה למתנגד הראשון, לא צפויה פגיעה בהסדרי התנועה שנקבעו בהסכם עם התושבים.
3. תוספת יחידות הדיור המוצעות נלקחה בחשבון בעריכת הפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונה וכאמור, נקבעה השתתפות הייזם בפיתוח הציבורי בשכונה.
4. ו-5. ראה מענה בתשובות קודמות.

לצילי ואבישי נתנון:

1. ו-2. ראה מענה בתשובות קודמות.
3. התכנית פורסמה כחוק. הודעות פרטניות לא נשלחות לגבי תכניות בניין עיר, שמגרשיהן גדולים מ-3 דונם, ע"פ חוק.

לרמי/אבי זיו:

1. ו-2. ראה מענה בתשובות קודמות.
3. התכנית נבדקה ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, לאור דו"ח סביבתי שהוגש לה ע"י היזם, כולל בדיקת רוחות, וזו נתנה הנחיותיה, אשר הוכנסו בהוראות התכנית.
4. נעשתה בדיקה תנועתית לתכנית וכאמור, נספח התנועה אושר ע"י הגורמים המקצועיים.
5. הדרישה להגבלת הבניה של המרתפים ל-80% מהמגרש הינה הנחייה קבועה שהוועדה המחוזית החלה להכניס להוראות תכניות וע"פ הנחייה זו פועל הצוות המקצועי. לעת הוצאת היתרי בניה תעשה בדיקה מפורטת ומדוייקת לגבי צרכי הניקוז ואם יידרשו אמצעים נוספים הם יבוצעו אז. כאמור, הנחיות תכנית ע-1 קובעות גם במגרש זה, מעבר להנחיות הספציפיות שניתנו בתכנית המוצעת.
- לעניין פליטת גזים מהמרתפים, הרי שגרשמה הוראה מפורשת בתקנון התכנית ש"לא יותר איוורור החניונים לכוון גינות ציבוריות או לכוון מגרשי מגורים שכנים.
- 6-7. ראה מענה בתשובות קודמות.
8. התכנית המוצעת קיבלה את אישורי רשות התעופה האזרחית וצה"ל, הרשות לא"ס בעירייה, אגף התנועה בעירייה ויועץ התנועה בוועדה המחוזית, ונציגי המשרדים כולם היושבים בוועדה המחוזית ומאשרים תכנית להפקדה.
9. תמ"א 35 קובעת טווח צפיפות נטו ממוצעת למגורים (בלוח מס' 1 שלה) ל"תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המיועד שטח למגורים". הגדרתה ל"תכנית לתוספת שטח לבינוי" היא: "תכנית מקומית המשנה את יעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי". הגדרת התמ"א ל"שטח המיועד לבינוי" היא: "שטח שניתן להקים בו, לפי תכנית מקומית, מבנים, וכן שטח המיועד על פי תכנית כאמור לשצ"פ, שפ"פ, שטחי נופש ופנאי, המהווים חלק מישוב...". לפיכך, טווח הצפיפות המוגדר בתמ"א מתייחס להרחבת שטח עירוני מיושב! בעוד התכנית המוצעת דנה במגרש בתוך שכונת מגורים עירונית ולכן מגבלות הצפיפות של התמ"א

אינן חלות לגביו. ייתרה מכך, התמ"א מאפשרת להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות הקבועה אם הצפיפות הממוצעת מצוייה בטווח הקבוע והצפיפות המבוקשת אינה משנה את הממוצע הזה.

כמו כן, התמ"א מאפשרת למוסד תכנון לחרוג מכפל הצפיפות אם האוכלוסיה הצפויה להתגורר בשטח התכנית משתייכת לדרוג הסוציו-אקונומי הגבוה וכי קיימים אמצעים מתאימים להבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן. בפרויקט הנדון צפויה להכנס אוכלוסיה חזקה שיכולה לממן חברת ניהול לאחזקת הבניינים.

לתמר יפה ואח':

1. התכנית עברה את הבדיקות התכנוניות הנדרשות כמו כל תכנית המקודמת בעירייה. שיקולי פיתוח העיר הם שהנחו את מנהלי העיר ונבחרה לקדם את התכנית. התכנית נבחנה גם ע"י הוועדה המחוזית ואנשי המקצוע שלה ואושרה לקידום.
2. ע"פ חו"ד עוזרת היוע"מ, נעמה בן זאב, הוועדה המקומית הינה יישות משפטית נפרדת מעת"א-יפו. כמו כן, עיריית ת"א-יפו יוזמת לעיתים בעצמה תכניות הנדונות בוועדה המקומית. ייתרה מכך, זו תכנית שממילא בסמכות הוועדה המחוזית להחליט עליה. לפיכך, אין ממש בטענה לניגוד עניינים.
3. התכנית הוצגה לוועדה על כל תוכנה. אם הוועדה היתה צריכה פרטים נוספים ולא ידעה אותם, הרי שלא היתה מחליטה בעניין עד שהיתה מקבלת תשובות.
4. התכנית הנדונה אינה שינוי לתכניות ל-1 ו-1111, שכן התכניות החלות על מגרשה והקובעות בה את הזכויות וההוראות הן התכניות שנרשמו בה: 867, 1112א' ו-1112א-ב-1. תכנית 1112א' המהווה כהגדרתה "חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 1111" מאושרת כתכנית מפורטת ומפנה לגבי המגרש הנדון לתכנית 867. לפיכך הוראות תכנית 1112א' באות לפרט את הוראות תכנית 1111 וקובעת את ההוראות למגרש הנדון ע"פ תכנית 867 ולא ע"פ 1111 ולא ע"פ ל-1.
5. שינוי הסדרי התנועה ברח' ש"י עגנון הם אופציה עתידית בלבד ואינם אחת ממטרות התכנית, אלא סעיף נלווה לה. לפיכך, אין מקום להכנסת העניין במטרות התכנית, אלא כאחת ממכלול הוראותיה. התכנית כולה פתוחה לציבור בעת הפקדתה, כך שלא נפגם עקרון השקיפות כלל ואין הפרסום פגום.
6. ראה מענה בתשובה קודמת.
7. הבדיקה הכלכלית התבקשה כחלק מהבדיקות לקידום התכנית ולפיכך התבצעה אז. בכל אופן, מבדיקת שמאי הוועדה את חו"ד השמאית שהוגשה מטעם המתנגדים, עולה כי אכן בדיקה המעודכנת להיום תביא לתוצאות שונות מהעבר, אך יחד עם זאת, יש להביא בחשבון שעליות המחירים בשוק משפיעה גם על שווי מגרש ומחיר רכישתו. כן טוען שמאי הוועדה, כי לא ראוי לשנות את התכנון ע"פ טלטלות השוק, אלא ע"פ יכולת הקיבולת התכנונית במקום. קיים כתב שיפוי לאור היתכנות תביעות לפי סעי' 197 לחוק, שהינה חלק מסיכון המלווה כל פרויקט, שכן מי שגר בעיר צריך לקחת בחשבון שהעיר מתפתחת, ע"י בנייה חדשה, ציפוף בניה לגובה והקמת תשתיות חדשות.
8. ראה מענה בתשובות קודמות.
9. התוספת מבוקשת במסגרת שינוי תב"ע שהוא הליך לגיטימי לשינוי בכל מגרש ומקום בשכונה ובעיר.
10. ראה מענה בתשובות קודמות.
11. התכנית מציעה עד 140 יח"ד ולא קבעה דווקא 4 דירות לקומה. כן יתכנו דירות גן בקומת הכניסה, כך שהכמות גמישה, אך עם סף עליון.
12. ראה מענה בתשובות קודמות.
13. הוועדה המקומית מודעת לאפשרויות תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק. לצורך כך, התקבל כתב שיפוי מהיזם לתכנית.
14. התכנית הנדונה החלה טיפולה ואף הוגשה לוועדה המחוזית לפני הכנס העבודה ע"פ נוהל מבא"ת ולכן הוגשה שלא ע"פ נוהל זה ואכן כך קידמה אותה גם הוועדה המחוזית בהתאם.

חו"ד מה"ע:

- לאור האמור לעיל ולאור טענות המתנגדים, נבחנה חלופה התואמת את הצפיפויות, הזכויות והגבהים המאושרים בשכונה ככלל ובסביבת המגרש הסמוכה בפרט.
ממליץ לקבל ההתנגדויות בחלקן ולתקן את התכנית כלהלן:
1. התכנית תכיל שני בניינים, ע"פ ההעמדה שהוצעה, הממשיכה את העמדת הבניינים לאורך ש"י עגנון.
 2. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות.
 3. סה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 78, בשני הבניינים יחד.
 4. זכויות הבנייה לשטחים עיקריים, מעל הכניסה הקובעת לבניין, לא יעלו על 200%.
 5. יובטח כי הוספת נתיב ברח' ש"י עגנון לא תהיה על חשבון דרך השירות והחנייה הקיימת, אלא ע"י צמצום אי התנועה הקיים בלבד.
 6. התרשים ע"פ תמ"מ 5 יוסר מהתשריט.

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

ישיבת ועדת המשנה מיום 26.12.2007 דנה והחליטה:

החלטת ועדה: לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה ע"י המבקשים הוחלט לשוב ולדון לגיבוש ההחלטה בלבד.

משתתפים: ארנון גלעדי – יו"ר, אריה שומר, שמואל גפן, פאר ויסנר ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 0001-08'ב' מיום 09/01/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- מהלך הדיון:** במהלך הדיון הפנימי הוצעו מספר הצעות להחלטה:
1. מה"ע העלה הצעה שסוכמה עם התושבים: שני בניינים של 10 קומות כל אחד, עם 78 יח"ד סה"כ.
 2. ארנון גלעדי הוסיף להצעת מה"ע שמתוכם יהיו 20% דיור בר השגה לתושבי ת"א בלבד.
 3. הצעה נוספת להחלטה לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית.

החלטת ועדה: נערכה הצבעה ביחס להצעה השלישית אשר התקבלה (3 בעד – מיטל להבי, ארנון גלעדי ופאר ויסנר, 2 נגד – אריה שומר ושמואל גפן) והוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית.

משתתפים: ארנון גלעדי, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, אריה שומר

ביום 05.02.08 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להמלצת מה"ע שלעיל.

מאז התלבטו היזמים אם לקבל את ההחלטה ולתקן התכנית בהתאם או לערור עליה. לבסוף החליטו לקבלה ולהעביר המסמכים המתוקנים לתוקף.

מס' החלטה	התוכן
27/08/2008	תא/מק/3836 - איחוד וחלוקה - קאנטרי קלאב.
6 - '08 - 0024	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

מתחם קאנטרי קלאב ת"א בצומת גלילות.

כתובת:

תל אביב - יפו
רחוב יוניצ'מן 4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	1-4

שטח התכנית: 142.047 דו'.

מתכנן:

ברעלי, לויצקי, כסיף אדריכלים (1989) בע"מ.

מגיש:

קאנטרי על הים בע"מ.

בעלות:

עת"א-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל: בנוי בחלקו ומפותח כשטחי קאנטרי קלאב.

מצב תכנוני קיים: בהתאם לתב"ע המאושרת (2566) : מגורים, מסחר, משרדים, תיירות ונופש, שצ"פ שב"צ ודרכים. בתב"ע הנ"ל נדרשת תכנית, בסמכות המקומית, להסדרת האיחוד והחלוקה החדשה.

מצב תכנוני מוצע: תכנית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 62א(א)(1), מתואמת עם ממונה תשתיות ומקרקעין.

זמן ביצוע:

מייד.

חו"ד הצוות:

לקדם התכנית להפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/07/2008

התוכן	מס' החלטה
- פרישמן דיזינגוף תא/ 2220 א' דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27/08/2008 7 - 0024-08ב'

מגדל פרישמן דיזינגוף – תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתכנית 2220 א/

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית 2220 א-מגדל פרישמן דיזינגוף

מסלול התב"ע: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח - בסמכות הוועדה המקומית

מיקום: המתחם ממוקם בין רחובות פרישמן, דיזינגוף, אסתר המלכה וריינס.

כתובת:



גוש/חלקה: גוש 7091 חלקות 2-6,8,9 וחלקות 1,7

שטח קרקע: 4.366 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים

יזם: חברת אירוסאט

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרש לאחר עבודות חפירה ובניית מרתפים חלקית

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית בנין עיר מאושרת מספר 2220 א אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5787 עמ' 2429 ביום 20.3.08. התכנית קובעת בין היתר כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית כוללת איחוד חלקות 2-6 במתחם וחלופות המאפשרות הצטרפות חלקות 1 ו-7. זכויות הבניה הם 300% משטח המגרש בהתאם לחלופות.
 בניית בניין מלווה רחוב הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית בחזית לרחוב דיזינגוף בשטח עקרי שלא יעלה על 1500 מ"ר ומגדל הכולל עד 26 קומות המיועד למגורים. המגדל ממוקם בנסיגה לרחוב דיזינגוף מזרחית למבנה הנמוך כאמור. סה"כ השטח העיקרי במגדל לא יעלה על 10,080 מ"ר.
 בנוסף, כוללת התכנית שפ"פ הפונה לרחוב אסתר המלכה, שתרשם בו זיקת הנאה למעבר הציבור וכן זיקות הנאה נוספות ברחובות הסובבים ליצירת מדרכות רחבות ורצף מעברים אל השפ"פ.

הוראות התכנית כוללות בין היתר את פרוט הנושאים הבאים :

1. השטח המיועד לשפ"פ יסומן בזיקת הנאה ויפותח במפלס המדרכה ברחוב אסתר המלכה. לא תותר הבלטת מרתפים ולא יותרו אמצעי תיחום בין השפ"פ למדרכה. שטח השפ"פ לא יפחת מ-650 מ"ר, ובמידה ותמומש חלופה הכוללת את הצטרפות חלקה 7 יהיה שטח השפ"פ 775 מ"ר.
2. פתחי האיוורור למרתפים לא ימוקמו בתחום השפ"פ או במפלס הרחוב או בתחום מעבר ושהיית הולכי רגל.
3. היתר הבניה יכלול את המבנה הנמוך הפונה לרח' דיזינגוף ואת מגדל המגורים. לא יותר פיצול בשלב ההיתר ובשלב הביצוע.
4. בעיצוב החזית לרחוב פרישמן יושם דגש על מבטים מרחוב ישראלים.
5. תכנית עיצוב אדריכלי תפרט את הנושאים הבאים : המעבר מרחוב פרישמן לשפ"פ, מידותיו, מיקום עמודים, קירוי, הגשר בין המגדל למבנה הנמוך, ריצוף וחומרי גמר, הוראות קירוי רמפות המרתפים, פרטי קירוי הבריכה בקומת הגג במבנה ברח' דיזינגוף.
6. השטח בחזית לרח' פרישמן יפותח כרחבה ציבורית ברצף עם למדרכה הקיימת. מרחבה זו ניתן יהיה לעבור לגינה ברח' אסתר המלכה במעבר בין המגדל למבנה הנמוך שרוחבו לא יפחת מ-7.5 מ' וגובהו לא יפחת מ-9 מ'. בתחום מעבר זה תותר הבלטת עמודים קונסטרוקטיביים בצמוד לדפנות המעבר באישור מה"ע או מי מטעמו. כמו כן ניתן יהיה למקם גשר לשימוש דיירי הבניין בהתאם לפרוט בתכנית עיצוב אדריכלי.
7. רישום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במפלס רחוב פרישמן, דיזינגוף, מעבר בין המבנים והשפ"פ.
8. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים לצורך מיתון רוחות כגון מצללות וגגונים עד גבול המגרש הכל בהתאם לפתרון שיוצג בתכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לאישורה.
9. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול ותישם את מסקנות הבדיקה לענין מיתון הרוחות.

מצב תכנוני מוצע :

1. בינוי

- א. **המבנה הנמוך** - ממוקם בחזית לרח' דיזינגוף ובו 2 קומות מעל קומת הקרקע וקומת גג מקורה חלקית, סה"כ שטח עקרי 1510 מ"ר. השימושים המותרים בקומת הקרקע : מסחר, בתי אוכל, שרותים, משרדים, לובי כניסה, שטחים טכניים. השימושים המותרים בקומות העליונות : מגורים, משרדי ניהול ואחזקה, מועדון ספורט. בקומת הגג : מועדון ספורט ובריכה.
- ב. **מגדל המגורים** - עד 26 קומות למגורים מעל קומת כניסה ועד 2 קומות גג טכניות. גובה המגדל לא יעלה על 104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. שטח עיקרי מירבי במגדל לא יעלה על 10,080 מ"ר.
- ג. **חומרים** - בטון, זכוכית, אלומיניום.
- ד. **מרתפים** - לא תותר הבלטת מרתפים בכל שטח המגרש.

2. פיתוח השטח

- א. המדרכות לאורך רח' דיזינגוף, פרישמן, אסתר המלכה, ריינס וכן המעבר בין המבנה הנמוך והגבוה יפותחו בהתאם לסטנדרט הפתוח העירוני ותירשם לגביהם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום מקרקעין.
- ב. שטח השפ"פ לא יפחת מ-650 מ"ר ותרשם בו זיקת הנאה למעבר הציבור. במידה ותמומש חלופה הכוללת איחוד עם חלקה 7 הממוקמת בפנינת רחובות פרישמן/אסתר המלכה, שטח השפ"פ לא יפחת מ-775 מ"ר.

3. **אמצעים לשיכוך רוחות** – התכנית קובעת כי ברחוב פרישמן יינקטו אמצעים על מנת למזער את הגברת הרוחות הצפויה לאורך חזית זו. לצורך כך, לאורך חזית רחוב פרישמן ולהמשכיות עיצובית גם לאורך חזית רחוב דיזינגוף תותר התקנת אלמנט הצללה/מיתון רוחות.

4. **תנועה וחניה**

- א. בהתאם להוראות התכנית יוקצו 100 מקומות חניה מעל התקן לחניה ציבורית.
- ב. הכניסה והיציאה לחניון הציבורי תהיה מרח' פרישמן.
- ג. לחניון למגורים תהיה כניסה מרחוב אסתר המלכה ומרחוב פרישמן, ויציאה מרחוב אסתר המלכה.
- ד. ניתן יהיה לקרות את רמפת הכניסה/יציאה לחניון ברחוב אסתר המלכה עד גבול המגרש.
- ה. פריקה טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בגישה עילית מרחוב אסתר המלכה.

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

חו"ד הצוות בהתייעצות עם אדר' העיר ואגף הרישוי:

מוצע לאשר את עקרונות העיצוב האדריכלי והפיתוח בכפוף להערות הבאות:

1. **פיתוח מפלס הקרקע** - לפני הגשת הבקשה להיתר יש לתאם את נושאים הבאים עם אדריכל העיר והצוות התכנון:
 - א. יוצגו מפלסי הפיתוח הסופיים.
 - ב. לא יובלטו מרתפים מעל מפלס הרחוב בתחום המגרש.
 - ג. יוצג פתרון נגישות לנכים בשטחים הציבוריים ובגישה לבנינים.
 - ד. יציאות מהחניון התת קרקעי לא ימוקמו בתחום השפ"פ.
 - ה. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברחוב פרישמן.
 - ו. המרתף העליון בתחום השפ"פ והמעברים הציבוריים יתוכנן כך שיכלול מילוי אדמת גן לצורך מעבר תשתיות ונטיעות עצים.
 - ז. יש להציג את האזורים המיועדים לנטיעות עצים.
2. רחבת הכניסה למגדל תפותח במפלס אחד וברצף עם שטח השפ"פ. לא יותרו גדרות או אמצעי תיחום אחרים בין השפ"פ לכניסה.
3. רוחב שביל הגישה ללובי ולחדר האשפה מרחוב אסתר המלכה לא יעלה על 3 מ' ובכפוף לאישור מחלקות העירייה השונות. שאר שטח השפ"פ יהיה מגונן.
4. תחום הפיתוח סביב הבינוי הכלול בתכנית יפותח ברצף מפלסי ועיצובי ויאפשר מעברים בין הרחובות הסובבים והשפ"פ.
5. החזית לרחוב דיזינגוף:
 - א. קו הבניין ברחוב דיזינגוף יהיה 4 מ'. תותר הבלטת אלמנטים בעומק שלא יעלה על 2 מ' לצורך הצללה/מיתון רוחות ולצורך יצירת רצף עם החזית הצפונית הכוללת אלמנט זה. לא תותר קולונדה בחזית זו.
 - ב. חזית המבנה הנמוך ברחוב דיזינגוף תהיה מסחרית. לא יותרו שימושים טכניים בחזית זו.
6. החזית לרחוב פרישמן:
 - א. האלמנט המרכזי בחזית יהיה רציף לכל אורכה וללא אלמנטים אופקיים.
 - ב. לא יותרו שימושים טכניים בחזית זו.
7. העצים הקיימים לאורך רחוב פרישמן יועתקו למיקומם המוצע עפ"י תכנית זו ובאישור אגרונום העירייה.
8. פרטי הפיתוח של מפלס הקרקע (ריצוף, ריהוט גן, תאורה, צמחיה וכד') יאושרו ע"י אדריכל העיר טרם הוצאת היתר בניה.
9. **חומרי חזיתות** - גוון האבן ואופן העיצוב, וכן גוון וסוג הזכוכית יוגשו לאישור אדר' העיר בעת הוצאת היתר הבניה. יאסר השימוש בזכוכית רפלקטיבית ובחומרים אחרים העלולים לגרום לסינוור או להפרעה אחרת למבנים הסמוכים.

10. שטחים ומתקנים טכניים – שטחים כגון אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת היתר הבניה.
11. תאום הנדסי – תנאי להיתר בניה יהיה תאום הנדסי לבנין.
12. תנועה וחניה - תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף התנועה להסדרי התנועה והחניה בהתאם להוראות התכנית.
13. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור אדר' העיר אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
14. שינויים לא משמעותיים מתכנית העיצוב והפיתוח שיידרשו כתוצאה מהתאמת התכניות המפורטות לתקנות החוק ו/או ע1 באישור מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

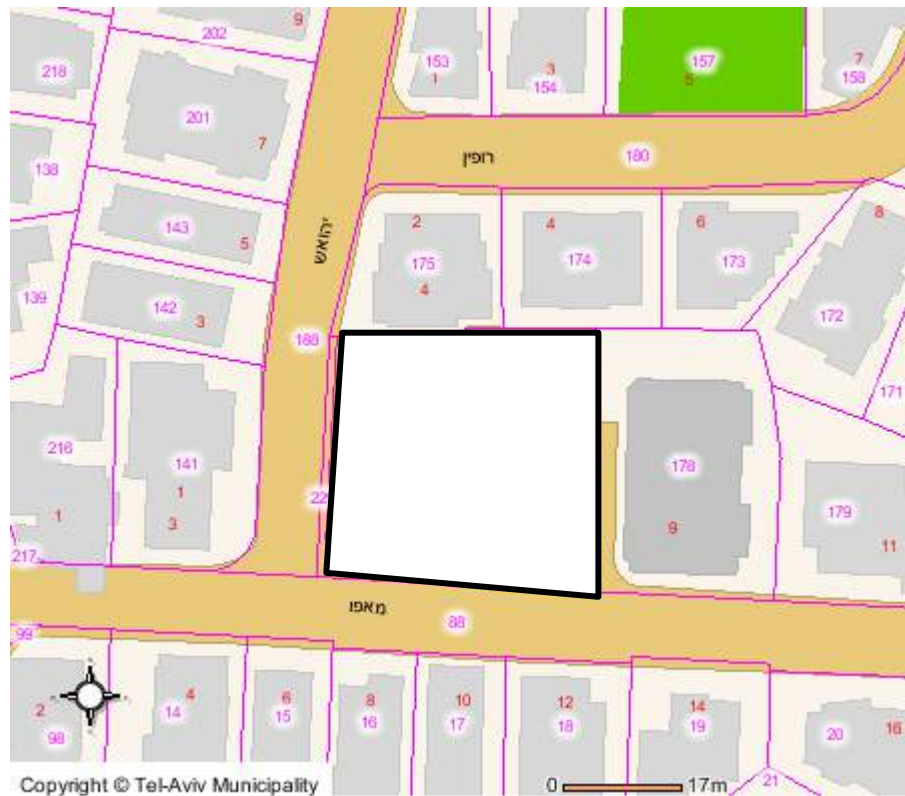
מס' החלטה 27/08/2008 8 - 008-0024	מס' התוכן מאפו 7 תכ' תא/3472 - תכ' עיצוב מאפו 7 תכ' עיצוב אדריכלי
---	---

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

מסלול התב"ע: תכנית עיצוב אדריכלי לקראת הגשת בקשה להיתר בניה.

מיקום: רח' מאפו פינת רח' יהואש

כתובת: מאפו 7



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6217		646	

שטח קרקע: כ- 1.3

||

מתכנן: גידי בר אוריין

יזם: קלנר - גרבוט

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי המשמש כיום כחניון.

מצב תכנוני: על המגרש חלה תכנית בניין עיר מאושרת מס' 3472. התכנית קובעת בין היתר כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

עיקרי הוראות התכנית: קביעת זכויות בניה לבנין מגורים או מלון בגובה 6 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג למתקנים טכניים. סה"כ שטח עיקרי לא יעלה על 3277 מ"ר מעל הקרקע, שטחי שרות בסך 1550 מ"ר וכן 4 מרתפי חניה בגבולות המגרש. מס' יחידות הדיור המירבי 45 יח"ד. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 50 מ"ר. קו הבנין לחזית רח' יהואש יהיה 4.0 מ' ולמרווחים הצידדיים – לא פחות מ- 5.0 מ'. תותר הבלטת מרפסות לחזיתות הקדמיות בשעור של 1.20 מ' וכן הבלטות הצללה עד 30 ס"מ מקווי הבנין הצידדיים. לא יותרו מרפסות פתוחות בגובה 2 קומות, יותרו מרפסות מקורות ומוסטות לסרוגין זו מזו כחלק מהשטח העיקרי. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכיוון הרחובות הגובלים-מאפו ויהואש.

מצב מוצע: הבינוי כולל בנין דו אגפי הכולל כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב מאפו.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות: מוצע לאשר את עקרונות העיצוב האדריכלי והפיתוח בכפוף להערות הבאות:

15. טרם הוצאת היתר בניה יש לתאם את הנושאים הבאים עם אדריכל העיר והצוות:

- א. יוצגו מפלסי הפיתוח הסופיים, פרטי פיתוח של מפלס הקרקע, נטיעות, תאורה.
- ב. יוצג פתרון נגישות לנכים בגישה לבנינים.
- ג. הצגת מיקום רחבות כיבוי אש.

16. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הרחוב בתחום המגרש.

17. חומרי חזיתות - גוון האבן ואופן העיצוב, וכן גוון וסוג הזכוכית יוגשו לאישור אדר' העיר בעת הוצאת היתר הבניה. יאסר השימוש בזכוכית רפלקטיבית ובחומרים אחרים העלולים לגרום לסינוור או להפרעה אחרת למבנים הסמוכים.

18. שטחים ומתקנים טכניים – שטחים כגון אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת היתר הבניה.

19. תאום הנדסי – תנאי להיתר בניה יהיה תאום הנדסי לבנין.

20. תנועה וחניה - תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף התנועה להסדרי התנועה והחניה בהתאם להוראות התכנית.

21. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור אדר' העיר אינם מהווים שינוי לתכנית זו.

22. שינויים לא משמעותיים מתכנית העיצוב והפיתוח שיידרשו כתוצאה מהתאמת התכניות המפורטות לתקנות החוק ו/או ע1 באישור מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

התוכן	מס' החלטה 27/08/2008
תא/3849 - ש"ץ 8 (2)	9 - 2008-0024
דיון בהפקדה (3)	

ש"ץ 8

מטרת הדיון: הפקדה – דיון נוסף לבקשת הבעלים

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: רח' ש"ץ 8

כתובת: ש"ץ 8

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6215		337	

שטח קרקע: 0.496 דונם

מתכנן: נבון אדריכלים

יזם: פרטי

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: על המגרש קיים בנין מגורים בן 3 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע בנויה חלקית. דירת הגג הקיימת בנויה בשני מפלסים.

מדיניות קיימת: בעבר הועדה המקומית לא המליצה על קידום תכניות בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות בהיקפים נמוכים, למגרשי מגורים בודדים (ששטחם קטן מדונם אחד).

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלות תכניות 58, מ', ס', ע1. יעוד המגרש הינו מגורים א'. על פי תכנית ס' ניתן להרחיב דירה הקיימת בהיתר על הגג עד 150 מ"ר.

בעלת דירת הגג בבנין מבקשת לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית לתוספת של 60 מ"ר עבור דירת הגג הבנויים בפועל בחריגה מתכנית ס'.

1. מדובר בדירת הגג של מגישת התכנית, הגב' אילה מוסקוביץ (ז"ל), שנרכשה על ידה בשנת 1998 כשחלק בלתי נפרד מהדירה מהווה חדר קיים במפלס הגג העליון המחובר לדירה במדרגות פנימיות.
2. מגישת התכנית לא ידעה בעת רכישת הדירה כי החדר במפלס הגג העליון הוכשר למגורים ע"י המוכרים שלא כדין ובעת הרכישה שימש בפועל למגורים והיווה חלק בלתי נפרד מהדירה.
3. המבקשת ביצעה עבודות שיפוץ בדירתה שכללו החלפת גג בשל בעיות רטיבות והחלפת קיר זכוכית בקיר רגיל. בעקבות עבודות השיפוץ, הוגש כנגד מגישת התכנית כתב אישום ובפסק הדין נקבע כי עליה להרוס חלקים מתוך אותו חדר, אך ניתנה לה ע"י בית המשפט ארכה כדי להכשיר חדר הנ"ל.
4. מבדיקות שערך אדרי' נבון עולה כי אין יתרת זכויות במגרש ולכן יש צורך באישור תכנית בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות בניה. מכאן הבקשה לאישור התכנית.
5. מגישת התכנית הביעה נכונות לעריכת הסכם עם העירייה בו היא מתחייבת להשתתף במשימות בהיקף של השבחה מלאה של זכויות הבניה שיתווספו למגרש.
6. הנושא נדון בוועדה מקומית ביום 24.09.2003 (פרוט' 18 - 2003 ב' החלטה מס' 6), הועדה דנה והחליטה: לשוב ולדון באחד מהדיונים הבאים של הועדה. בתאריך 24.1.2004 דנה הועדה בתכנית והחליטה (פרוט' 2004 ב'-2 החלטה מס' 7):

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד, 2 נימנעו) הוחלט להמליץ לאור נסיבות המקרה הזה בלבד על קידום תכנית בנין עיר בכפוף לתנאים הבאים:

1. תום לב הרוכשת ייבחן ע"י המח' המשפטית שתבדוק את חוזה הרכישה ותתן חוות דעתה ולחילופין תדרוש תצהיר מתאים.
2. חתימת בעלי הנכס של המגרש המקבל על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח בתחום שימור המבנים.
3. סכום המימון ייקבע בהסכם שישתמך על דו"ח שמאי מוסכם וישמש בהתאם למטרות התכנית, להבטחת שימור המבנה. ההסכם ייחתם כתנאי למתן תוקף לתכנית.
4. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
5. תוכשר גישה לרכוש המשותף על גג הדירה בהתאם להוראות תכנית ס'.
6. תכנית הכוללת את הנכס הנוכחי ומבנה או מבנים לשימור מהם יגרעו זכויות הבניה – תוצג בפני הועדה לצורך המשך קידום התכנית.

אין בהחלטה זו מתן לגיטימציה לעברות בניה אשר נעשות בעיר.

מצב מוצע:

במהלך הזמן שעבר מהחלטת הועדה בשנת 2004 נעשו נסיונות ע"י בעלת הדירה להגיע להסכם עם בנין לשימור לגריעת זכויות לטובת הנכס בש"ץ 8. נסיונות אלה לא צלחו בין היתר מהסיבה שמדובר בהיקף זכויות קטן שלא מאפשר למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות לטפל במבנה כולו לכדי שימורו, ויש העדפה להעביר את מלוא יתרת הזכויות והתמריצים מהמבנה. בינתיים נפטרה בעלת הדירה ממחלה, ויורשיה מבקשים להכשיר את הבניה ע"י תוספת זכויות בניה בתכנית בסמכות הועדה המחוזית בכפוף לחתימה על הסכם משימות שימור. סכום המימון ייועד לשימור מבנים בסעיף תקציבי ייחודי לשימור מבנים. השימוש בתקציב לשימור מבנים ייעשה בהתאם לקריטריונים שיאושרו ע"י מה"ע.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כחוק. אם תוך שנתיים 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.

חו"ד הצוות:

1. מומלץ לאשר תוספת הזכויות המבוקשת במגרש הנוכחי בתנאים הבאים:
 1. חתימת בעלי הנכס של המגרש המקבל על כתב התחייבות להסכם משימות שימור בתחום שימור מבנים.
 2. סכום המימון ייקבע בהסכם שישתמך על דו"ח שמאי מוסכם וישמש להבטחת שימור מבנים לשימור. ההסכם ייחתם כתנאי למתן תוקף לתכנית.
 3. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות עפ"י ס' 197 לחוק.
2. תוכשר גישה לרכוש המשותף על גג הדירה בהתאם להוראות תכנית ס'.



התוכן	מס' החלטה
- תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ ג'3 גני שרונה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27/08/2008 108-0024 - 10

דרום קריה – מתחם ג-3 בינוי לביצוע

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי לביצוע

מסלול התכנית: תכנית בינוי לביצוע – באשור ועדה מקומית

מיקום: מצפון: רח' קפלן.

מדרום: יחידת תכנון מס' 8 ומתחם ג-2.

ממזרח: יחידת תכנון מס' 2 ומס' 3

ממערב: יחידות תכנון מס' 5 ומס' 7.

גוש חלקה: גוש 7101 חלקה 1

שטח קרקע: כ- 42.25 דונם.

מתכנון: דן צור – ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ.

יזם: מינהל מקרקעי ישראל.

בעלות: מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל: פארק גינון זמני ובו מבנים המוגדרים לשימור ומבנים המיועדים להריסה.

מדיניות קיימת: מימוש זכויות שימור מבנים ופיתוח פארק ציבורי, על פי תכנית 3000 המאושרת

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 3000 שבתוקף.

מצב תכנוני מוצע

א. על פי הוראות תכנית "3000 – דרום הקריה" נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל מתחם בינוי לאישור הועדה המקומית.

ב. תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הפיתוח ובו יח' תכנון מס' ג-3 (הכולל את: ש-1, ש-2, ש-3, ש-4, ש-5, ש-6) וע"פ המצויין בתשריט תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה.

מטרות התכנית

תכנית זו הוכנה עפ"י הוראות התכנית המפורטת מס' 3000 בדרום הקריה. פרוט הדרישות התכנוניות נעשה על בסיס תכנית פיתוח לתשתיות בדרום הקריה, תכנית פיתוח ועיצוב נופי בפרויקט דרום הקריה, ותכנית בינוי מפורטת לדרך התת קרקעית בדרום הקריה. כל התכניות הנ"ל ערוכות מתוקף סעיפים 18,19,20,21 בתכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה.

מטרת תכנית זו: קביעת הוראות בניה ופיתוח, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרים ואישורים, לביצוע עבודות פיתוח בינוי שימור ושיפוץ בדרום הקריה ביחידת תכנון ג-3. כל זאת ע"י:

- הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון.
- הגדרת שטח וגבולות/קווי הבנין של בנייני השימור ומבנים אחרים בשטח התכנית.
- סימון/קביעת מפלסי רחובות, מפלסי מבנים לשימור קיימים, ומפלסי מבנים מתוכננים, לתאום תכנון מפלסי הפיתוח והבינוי בתחום יחידת התכנון.
- פרוט חלק הדרך התת קרקעית שבתחום יחידת התכנון והבטחת רציפות עם רחובות סמוכים ועם יחידות תכנון סמוכות

- סימון זיקת הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון, על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך.
- ציון תוואי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
- הנחיות כלליות לתשתיות גז
- מתן הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי הכיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח, פרוט חמרי ריצוף ופיתוח, פרוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים.
- מתן הנחיות להבטחת איורור של הדרך התת קרקעית ושל מבנים אחרים באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע במפלס הפארק.
- מתן הנחיות לגבי גידור סביב המבנים לשימור בזמן ביצוע עבודות השימור ו/או עבודות אחרות בתחום יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות בניינים לשימור, ועצים לשימור, הנמצאים בסמוך לשטחי הבניה והשיפוץ ועלולים להיפגע במהלכם.
- מתן הנחיות באשר לאופן סילוק אשפה.
- מתן הנחיות לתאורת שטחי הפיתוח והמבנים בתחום יחידת התכנון.
- מתן הנחיות בנושא ביטחון.

שטחי בניה בתכנית :

- כללי :
 - בשטח יחידת התכנון ישנם מבנים המוגדרים לשימור. בנוסף מתוכננים בתת הקרקע קטע מהדרך התת קרקעית, מבנה שליטה ובקרה, מרכז אנרגיה, מאגר מים וחדר משאבות המשרתים את הדרך התת קרקעית. מעל הקרקע מתוכנן פארק. כמו-כן יותרו לבניה מעל הקרקע מבנה חדר מדרגות, מעלית ואיורור לחרום ומילוט, מבנה שירותים כמוגדר בתב"ע, חממות, פרגולות (מצללות), פרגודי חורף והצללות קיץ, כמפורט בתכנית 3000 ובמסמך תמהיל השימושים. הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט קירות תמך, סככות צל (מצללות), ריהוט רחוב וגן ומתקני משחק.
 - מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, בתי שימוש ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אויר וכדומה) יוסדרו ככל הניתן מתחת לפני הקרקע, או בתחום המבנים הקיימים.
 - לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - הנחיות בניה ושיפוץ מפורטות, למבנים לשימור שבשטח יחידת התכנון, ניתנים במסגרת תיקי השיפוץ. התיקים כוללים את כל הטעון שימור בכל מבנה, ע"פ הנחיית מחלקת השימור בעת"א ואושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תיקי תיעוד למבנים לשימור אושרו ע"י הגורמים המוסמכים בעת"א. על בסיסם הוכנו תיקי שיפוץ לכל אחד מהמבנים.
 - הנחיות בניה ליתר המבנים ניתנות בתכנית זו.

○ הנחיות בניה שימור ושיפוץ המבנים לשימור :

- המבנים הקיימים המסומנים בתשריט במספרים, וצבועים בצבע אפור הם מבנים המוגדרים לשימור ונמצאים בתחום יחידת התכנון.

- קווי הבניין של המבנים לשימור נגזרים מתכנית המבנה המאושר לשימור כולל שטחי מדרגות חיצוניות שהיו קיימות ואושרו לשימור על פי תיק התייעוד. קוי המתאר של המבנים לשימור בתשריט הנם משוערים.
 - מתארו הסופי של כל מבנה ותכניתו ייקבעו על פי תיקי התייעוד והשיפוץ שלו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - מהנדס העיר רשאי להתיר לכלול במגרש שטחים נוספים, מחוץ לתחום קו הבניין, הנדרשים לדעתו לצורך הסדרת המערכות הטכניות של המבנה, כמפורט בס' 13.4.4. ו- 13.4.5 בתכנית 3000.
 - השטח החיצוני למבנים לשימור יפותח ע"י ממ"י.
 - בתכניות מצויינים מפלסי קומת הכניסה של המבנים לשימור כפי שמתוכננים מתוקף תיקי השיפוץ. כמו כן מצויינים בתכנית קוי הבניין, כפי שמתוכננים מתוקף תיקי השיפוץ.
 - שטחי הבינוי לכל מבנה יוגדרו לפי תיקי השיפוץ של כל אחד מהמבנים לשימור בשטח יחידת התכנון כפי שאושרו על ידי מחלקת השימור בעת"א.
 - שימושים מותרים למבנים לשימור לפי סעיף 13.2 של תכנית מפורטת 3000, על פי תמהיל השימושים למתחם שאושר על ידי הועדה המקומית, וכפי שאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - כניסות המבנים יסומנו בתיקי השיפוץ. לכל מבנה תתאפשר כניסה ונגישות לנכים.
 - הפתרונות ינתנו ויאושרו במסגרת תיקי השיפוץ.
 - בקרבת כל אחד מהמבנים לשימור תתוכנן רחבה מרוצפת לשימושים מגוונים, כפי שמוגדרים בתמהיל השימושים.
 - תתוכנן תאורת היצף דקורטיבית לקירות חיצוניים של המבנים לשימור. מיקום
 - גופי התאורה במפלס הקרקע ובצמוד לקירות המבנים, בהתאם לתכנית הפיתוח למתחם ובאישור מחלקת השימור בעת"א.
 - יבוצע איטום למבנים לשימור (לקירות המרתפים, לתקרות, לגגות ולכל הנדרש), ע"פ הנחיות איטום שניתנו בתיקי השיפוץ, ובאישור מחלקת השימור בעת"א.
 - חיבור המבנים לשימור לתשתיות:
 - יתוכננו ויבוצעו כניסות תת קרקעיות של תשתיות, אל המבנים לשימור, לרבות מים, חשמל, ביוב, בזק, תקשורת, גז ותשתיות אחרות. תוואי ומיקום חדירות התשתיות יאושר ע"י צוות השימור בעת"א. לא תותר כניסה עלית גלויה של תשתית כלשהיא, אלא באישור מחלקת השימור בעת"א ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הנחיות לדרך התת קרקעית ולמבנים הנלווים לה:
- בשטח יח' התכנון ג'3 בתחום הפארק עובר חלק מהדרך התת-קרקעית.
 - עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש הדרך התת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה, ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור, המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
 - במפלס הדרך התת קרקעית ייבנה מעבר שירות דו מפלסי, להולכת מערכות הדרך התת קרקעית. כמו כן ייבנה מבנה תת קרקעי צמוד כמרכז אנרגיה למערכות הדרך, שיכלול: חדרי חשמל, גנרטור, שנאים, מאגר מים לכיבוי אש בתחום הדרך ומרכז שליטה ובקרה על מערכות הדרך.

- הכל עפ"י המצויין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית ותכנית הפיתוח לתשתיות של דרום הקריה.
 - בשטחי הפארק בתחום יח' התכנון יתאפשר מבנה יציאה למילוט/שרות של מבנה האנרגיה. תכנית ומיקום היציאה יסומן בתכנית ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - אופי המבנה העילי יעוצב וישתלב בפארק ועם המבנים לשימור.
 - עומק פני התקרה העליונה של הדרך יאפשר ביצוע עבודות פיתוח, ובתי גידול לצורך שתילת שיחים ונטיעת עצים מעל למפלס הדרך.
 - תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך, מעבר שרות דו מפלסי למערכות הדרך וחדרים טכניים. הכל כפי שמצוין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
 - עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית 3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית, ועל פי הנחיות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - מיקום הדרך התת קרקעית, מידותיה ומפלסיה מחייבים.
 - תכנון וביצוע מיגון הדרך התת קרקעית יהיה בהתאם לאיום הייחוס המוגדר בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
 - הדרך התת קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריית עיריית ת"א- יפו עם סיום העבודות וקבלת תעודת גמר.
 - עד למועד העברת הדרך התת קרקעית לאחריית העיריה, תחול האחריית על הדרך התת קרקעית על ממ"י או על מי שיקבע ע"י ממ"י.
 - הדרך התת קרקעית תועבר בחכירה לעיריית ת"א- יפו עם סיום העבודות וקבלת תעודת גמר.
- הנחיות באשר למבנים נוספים בשטח יחידת התכנון :
 - בשטח יחידת התכנון תתאפשר הקמת מבנה שירותים לפי הגדרת סעיף 10.6.1 של תכנית 3000.
 - אופי המבנה יעוצב וישתלב בפארק ובמבנים לשימור.
 - תכנון המבנה וחמרי הגמר יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

תשתיות ומערכות הנדסיות:

- כללי:
- בשטח יחידת התכנון לא תותר כל בניה מעל פני הקרקע לשימוש מתקני תשתיות ומערכות טכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, מתקני שימוש ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אויר, חיבורי מים לבתים, ארגזים לראשי מערכת השקיה וכדומה). כל המתקנים יוסדרו ככל הניתן מתחת לפני הקרקע או בתחומי המבנים הקיימים בשטח יחידת התכנון. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

○ הנחיות לתשתיות מים, ביוב ותיעול:

- כללי:
- ביחידת התכנון מתוכנן פארק מרכזי, המשתרע על שטח של כ- 42 דונם וכולל בתוכו 33 מבנים המיועדים לשימור ומבנה נוסף (מתקן הבאולינג).
- בהיקף שטח הפארק מתוכננת מערכת דרכים ציבורית (רח' דוד אלעזר, רח' אלברט מנדלר, רח' קלמן מגן, רח' ארניה ורח' סטרכילביץ) הגובלת במבנים רבי קומות, המתוכננים לבניה ביח' תכנון מס' 8, 2, 3, 4, 5.
- בתחום מערכת הדרכים הנ"ל תותקנה מערכת התשתית הציבוריות, שנועדו לשרת הן את הבניה הגבוהה הגובלת ביח' התכנון מחוץ לשטח הפארק, והן את המבנים לשימור שבתוך שטח הפארק.
- להלן תאור המערכות המתוכננות (בליווי תכנית מפורטת – גל' מס' 106).
- מערכת המים:
- אספקת המים מתבססת על קו טבעתי המתוכנן להתקנה בתחום הרחובות ההיקפיים ובמערכת הדרכים והמעברים הציבוריים בתוך שטח הפארק, ומתחבר לקו מים מגיסטרלי הקיים ברח' קפלן.
- כל החבורים למבנים בשטח הפרויקט יעשו מהקו הטבעתי הנ"ל, כך שתובטח אספקה דו-כיוונית לכל מבנה. כמו כן תבוצע מקוים אלה התחברות לראשי מערכת השקיה.
- נקודת החיבור המדויקת למבנים לשימור תקבע בהתאם למיקום בתכנון המבנים, שיאושר ע"י העיריה. חיבור המים למבנים אילו יהיה תת קרקעי או מוצנע ומוסתר ככל הניתן, בתאום ובאישור מחלקת השימור בעת"א.
- רשת המים כוללת מגופים תת-קרקעיים בכל הצמתים לצורך שליטה ובקרה, וכן מערכת הידרנטים על-קרקעית שימוקמו בסמוך לגדרות המגרשים.
- בתחום יחידת התכנון תבוצע מערכת השקיה, אשר תחובר אל הרשת העירונית, ואל מאגר המים לכיבוי אש של הדרך התת קרקעית. כל זאת לסירקולציה ורענון של מי המאגר.
- רשת הביוב:
- רשת הביוב מתבססת על חיבור לקו ראשי קיים ברח' קפלן. רשת הביוב תבוצע בקוים ראשיים בשבילים הראשיים של יחידת התכנון, ותאפשר חיבורים אל המבנים בתחום יחידת התכנון וחיבור אל המגרשים הגובלים ביח' התכנון.
- מערכת תיעול וניקוז:
- שטח הפארק מתנקז ברובו בכיוון כללי לדרום-מערב, הגובל במגרש שביח' תכנון 5.3, ודרכו בהמשך מערבה, דרך מגרש 7, לכיוון רח' לאונרדו דה-וינצ'י.
- חלק קטן באזור הצפוני מתנקז לכיוון רח' קפלן, ואילו החלק שממערב לרח' ארניה מתנקז מערבה לכיוון מגרש 5.1 ובהמשך לכיוון רח' לאונרדו דה-וינצ'י.
- מערכת הניקוז מתבססת על מערכת קוים וקולטנים ברחובות קלמן מגן, אלברט מנדלר ורחוב ארניה, המתחברים דרך קו מאסף ברחוב ארניה אל קו ראשי קיים ברחוב קפלן.

- על מנת להקטין את כמויות הנגר העילי בשטח הפארק, מתוכננת מערכת החדרה לקידוחי חלחול (כ- 8 קידוחים) הממוקמים בסמוך לרחובות הנ"ל, עם חיבור מוצא עודפים אל מערכת התעול הציבורית.
- בצומת רחובות קלמן מגן- ארניה תותקן מערכת קולטנים מוגברת, על מנת להקטין ככל האפשר את עודפי הנגר העילי שיזרמו דרך המגרשים הגובלים לכוון רח' לאונרדו דה וינצ'י.
- חילחול מי נגר :
- בשטח יחידת התכנון תתוכנן מערכת חילחול מי נגר שתכלול מספר בורות חילחול ותאפשר ניצול מי גשמים, לפי הנחיות יועץ ניקוז, וכפי שתאושר ע"י עת"א.
- תשתיות אספקת גז :
- בשטח הפארק יאותרו שטחים בהם יוטמנו צוברי גז מרכזיים משותפים לקבוצות המבנים לשימור. לא תתאפשר חציית השבילים הראשיים בשצ"פ ע"י צנרת גז. הצוברים יוצנעו בקרקע, ומעליהם תישתל צמחיה.
- הצנרת מהצוברים אל המבנים תבוצע בתוך שרוולי פלדה עטופים בבטון מזויין.
- סימון הצוברים יהיה מינימלי לפי הנחיות יועץ בטיחות וע"פ דרישת עת"א והחוק במדינת ישראל.
- הנחיות לתשתיות חשמל ותאורה :
- כללי :
- תשתיות של הזנות חשמל ותקשורת למבנים לשימור ולבנינים רבי קומות הצמודים, עוברים בשבילי הפארק, זאת בנוסף לתשתיות המשרתות את צורכי הפארק עצמו.
- הזנות חברת חשמל :
- בתחום שבילי הפארק יותקנו קוי הזנה עבור מבנים לשימור. בשלב ראשון יותקנו צינורות, דרכם יושחלו כבלי הזנה ע"י חברת חשמל לאחר הזמנת חיבורים ע"י היזמים.
- מבנים לשימור יוזנו מתחנת שנאים של חברת חשמל שתבנה בתחום "מבנה מרכז האנרגיה" של הדרך תת-קרקעית.
- במבנה לשימור (מס. 122) יוקצה מקום עבור פילרים אשר מהם יצאו הזנות לחלק מהמבנים לשימור.
- יתר הפילרים יותקנו בחדר מיתוג בתחום מבנה האנרגיה.
- בתוך כל מבנה לשימור יותקן מונה בהתאם לגודל החיבור הנדרש בתאום עם חברת חשמל.
- בשטח הפארק בתחום יח' התכנון יותקנו עמדות שרות הכוללות בתי תקע ונקודות תקשורת, שקועות בקרקע וניתנות לשליפה לצורך אספקת חשמל לאירועים שונים.
- בעמדות אלו יהיה לוח חלוקה לתאורה דקורטיבית.
- הנחיות תאורה
- תותקן תאורת שבילים ע"ג עמודים בגובה כ- 4 מ'.
- בשטחים מרכזיים תותקן תאורת הצפה על עמודים גבוהים יותר (מגרש החלקה לדוגמא).
- תותקן תאורה דקורטיבית לעצים .
- תותקן תאורה דקורטיבית להדגשה של אלמנטים שונים בתחום הפארק (לרבות שבילים, ספסלים, אלמנטי מים וכדומה).

- תותקן תאורת הצפה של חזיתות מבנים לשימור, אשר תוזן מהמבנים עצמם.
 - תכנון התאורה יתואם ויאושר ע"י מחלקת השימור בעת"א ומהנדס העיר או מי מטעמו.
 - הזנות בזק:
 - בתחום הפארק תותקן צנרת ותאים עבור בזק דרכה יבוצעו חיבורים לכל המבנים לשימור, ולחלק ממבנים רבי קומות מסביב לפארק.
 - צנרת עבור סיבים אופטיים:
 - בדומה לצנרת של בזק תותקן צנרת ותאים עבור סיבים אופטיים, בתאום עם חברה לפיתוח כלכלי ת"א.
- מערכת אגירת האשפה וסילוקה:
 - מתקני ומיכלי האגירה לאשפה בשצ"פ יהיו מיכלים טמוני קרקע. לכל מספר מבנים יוגדר מיכל טמון לפי הנחיות יועץ תברואה, וכפי שיאושר ע"י עת"א.
 - אחסנת אשפה עד להבאתה לפחים הטמונים תעשה בתוך המבנים.
 - לא תותר אגירת אשפה כלשהי מחוץ למבנים.
 - בפארק עצמו יתוכננו פחי אשפה לשימוש המבקרים.
- מערכת איורור מפלסי תת הקרקע:
 - בדרך התת קרקעית בכללותה, לרבות קטע הדרך הנמצא בתחום יח' התכנון, קיימת מערכת איורור לניטור CO2 ו-NO לרמות המאושרות ע"י המשרד לאיכות הסביבה. פינוי האויר הנגוע יתאפשר באופן משולב ע"י הוצאתו חלקית דרך פתחי רמפות הכניסה מהרחובות הסובבים אל הדרך התת"ק, והוצאתו העיקרית דרך הארובות (פירים) שיבנו בשטחי המבנים הגבוהים שבתחומם עוברת הדרך התת"ק.
 - כל פתחי הרמפות והארובות נמצאות מחוץ לתחום יחידת התכנון ג-3.
 - הוצאת האויר דרך הארובות תתבצע ע"י חדרי מכונות, היונקים את האויר הנגוע מחלל הדרך, ופולטים אותו דרך הארובות שבשטחי המבנים הגבוהים.
 - פינוי העשן מחלל הדרך התת"ק יעשה ע"פ עקרונות דומים, ע"פ הנחיות יועץ בטיחות וכפי שיאושר ע"י הרשות.
 - איורור מבנה האנרגיה יעשה אל חלל הדרך התת"ק וממנה החוצה כאמור.
 - איורור חדרי טכניסות קרקעיים אחרים (גנרטורים, משאבות וכיו"ב) יעשה דרך על הקרקע, בתאום עם פיתוח המבנים לשימור והפיתוח המתוכנן, כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הנחיות לתנועה ודרכים להולכי רגל ו/או לרכב:
 - במפלס הרחובות (הפארק):
 - הרחובות המיועדים לתנועת כלי רכב כוללים את הרחובות דוד אלעזר, קלמן
 - מגן, ארניה, מנדלר (ש1, ש2, ש3, ש5). שאר הרחובות מיועדים לתנועת הולכי רגל ואופניים בלבד (ש4, ש6).
 - בשלב הביניים ישמשו השבילים ש4 (רח' סטרכילביץ) ו-ש6 לתנועת כלי רכב.
 - התנועה ברחובות הפארק תותר לרכבי שרות, רכבי הספקה למבנים לשימור, פינוי אשפה, כיבוי אש רכב בטחון ורכב הצלה בלבד.

- הכניסה לכלי רכב תהיה מבוקרת בשעות מוגבלות ומוגדרות.
- הנגישות למתחם מתוכננת מרחוב קפלן דרך רחוב דוד אלעזר ויציאה אל רחוב
- קפלן מרחוב ארניה.
- התנועה ברחובות הנה חד סטרית עם כוון השעון למעט רחוב מנדלר.
- תנועת אופנועים אסורה בתחומי הפארק.
- תותר תנועת אופניים בשטח יחידת התכנון, לאורך השבילים הראשיים. בתכנון הפיתוח יוגדרו אזורים לחניית אופניים.
- לא תותר חניית כלי רכב פרטיים לרבות כלי רכב דו-גלגלי ממונע, או רכבי שרות בשטחי הפארק.
- תותר עצירה בצידי הדרך בלבד, לפריקת סחורות, להעמסת סחורות ולפינוי אשפה.
- שינוי בשעות פתיחת הדרכים ו/או שינויים בהסדרי התנועה בתחום השצ"פ,
- באשור אגף התנועה בעיריית ת"א, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

○ במפלס הדרך התת קרקעית

- בתחום יחידת התכנון יבוצע קטע של הדרך התת קרקעית ע"פ תכנית בינוי מפורטת לדרך התת"ק כפי שאושרה ע"י מהנדס העיר.
- הסדרי תנועה בדרך התת"ק:
 - חתך הדרך מורכב משני נתיבי נסיעה לכל כיוון ברוחב של כ-3 מ', מדרכות מילוט של כ-1 מ' לכל צד, ואיי תנועה בנויים בהתקרבות לחלק מהצמתים ובמעגלי התנועה.
 - כניסת/יציאת רכבים כבדים משאיות ואוטובוסים, תתאפשר בשלוש רמפות בלבד:
 - ברמפה המזרחית ברחוב הארבעה: לכניסה ויציאה.
 - ברמפה המערבית ברחוב הארבעה: לכניסה, אולם היציאה רק לבאים ממזרח.
 - ברמפה בדרך בגין: לכניסה בלבד (מתחם 2).
 - הולכי הרגל אינם מהמשתמשים הפוטנציאליים של הדרך, אם כי תוכננו מדרכות מילוט מינימליות של עד 1 מ' מכל צד.
 - העלאת והורדת נוסעים: לא תותר העלאה ו/או הורדה של נוסעים בתחום הדרך.
 - תנועת וחניית אופניים ואופנועים:
 - תאסר כניסת אופניים לדרך התת קרקעית.
 - לא תותר חניית אופנועים בתחום הקטע שביחידת התכנון.
 - שילוט ותמרור:
 - שלטי הכוונה קבועים ו/או מתחלפים (אוטומטית ו/או ידנית בשליטה מרחוק), יותקנו בכבישים ההיקפיים הסמוכים לפרויקט (קפלן, ליאונרדו דה וינצ'י, הארבעה, החשמונאים ודרך בגין) ובתחום הדרך התת קרקעית.
 - השילוט יכלול מידע לגבי מצבי חרום, הכוונה לכניסות בפרויקט, כניסות לחניונים הפרטיים, יציאות לרחובות ההיקפיים, יציאות חירום להולכי רגל ומידע לגבי התפוסה בחניונים הפרטיים.

- עיצוב מערכת השילוט יתבסס על שפה אחידה ואלמנטים עיצוביים משותפים. השלטים יהיו קריאים וברורים. חומרי השילוט יבוצעו ממתכות מובחרות כגון נירוסטה או אלומיניום ועמידות לאורך זמן, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- בנוסף לאמור לעיל, תכלול הדרך התת קרקעית גם תמרור תנועתית כמתחייב בחוק לגבי דרך עירונית ובכפוף לחוקי התעבורה.

- רמזורים:
- תותקן על פי הצורך מערכת רמזורים לחלק מהצמתים בדרך התת קרקעית.

הנחיות פיתוח:

- כללי:
 - עיצוב פני הקרקע בשטח הפארק יביא בחשבון כי בתחומו נכללים מבנים שנועדו לשימור וכן עצים שהוגדרו לשימור.
 - שטחי פני הקרקע של יחידת התכנון כוללים: מבנים לשימור, עצים לשימור, שטחי גינון ומדשאות, נטיעות חדשות, שטחי ריצוף שבילים ורחבות, ברכות מים אקולוגיות, שבשבת רוח, סככות צל, רחבת החלקה, ספסלים בנויים, גדרות משוחזרות, קירות מסד לגדרות המשוחזרות וקירות תומכים, עמודי תאורת רחובות ותאורה דקורטיבית, מתקני משחק ועוד.
 - גדרות יהיו בשטח השצ"פ לאורך השבילים הראשיים בלבד בחזיתות המבנים לשימור. לא יותרו גדרות המונעים שמירה על רצף פתוח של השטחים בזיקת הנאה, ותנועה חופשית של הולכי הרגל.
 - ישנה חובת הנגשת השטחים הפתוחים והציבוריים לכלל האוכלוסייה.

גבולות עבודה:

- גבולות העבודה לכל אחד מהמבנים לשימור יוגדרו בתכנית מפורטת כחלק ממסמכי התכנון המפורט. בכל מקרה יוגדרו גבולות העבודה כך שיבטיחו שמירה ושלמות בניינים סמוכים לשימור ועצים סמוכים לשימור, אשר עלולים להפגע במהלך העבודות.
- גבולות העבודה לעבודות הדרך התת קרקעית יקבעו גם כן, כך שיבטיחו שלמותם של מבנים ועצים לשימור סמוכים.

הנחיות לחומרי ופרטי גמר:

- חומרי הגמר ייבחנו וייבחרו עפ"י דוגמאות שיוכנו באתר, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- בחזית השבילים הראשיים ייבנו וישוחזרו הגדרות ההיסטוריות. הגדרות יגדירו את רוחב הרחוב. בין הגדרות ובתת הקרקע, תעבורנה התשתיות לאספקת מים, ביוב, חשמל, טלפון וכל תשתיות מתוכננות.
- תאורת השבילים הראשיים תהיה בעמודי תאורה בעלי אופי ועיצוב היסטורי. בנוסף תשולב תאורה דקורטיבית לעצים, למים, לספסלים, לשבילים וכיו"ב.
- תבוצע שבשבת רוח שתשחזר ו/או תאזכר את השבשבת ההיסטורית. מיקום השבשבת יאושר ע"י מחלקת השימור בעת"א. השבשבת תיוצר

- ו/או תסופק כמוצר מדף (קיים בחו"ל) ע"פ החלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יבוצעו אלמנטי בריכות אגירה, שיאזכרו את הברכות ההיסטוריות, ויתופעלו כבריכות נוי אקולוגיות.
 - תיבנה "ככר הכפר". חומרי משטחי הדריכה יהיו לפי הנחיות המתכנן, בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - יותקנו בשטחי התכנית מתקני משחק טרומיים או עבודות יד אומן. המתקנים יבחרו וימוקמו בתכנית לפי הנחיות מתכנן הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תותקן בשטח התכנית פרגולה (מצללה). חומרי הפרגולה יבחרו ע"י האדריכל ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - בשטחי הגינון שמעל הדרך התת קרקעית ישתלו העצים בבתי גידול של מצעים מנותקים, אשר יאפשרו את איטום הגג ואת ניקוז שטח הגינון.
 - חמרי הגמר של המבנים לשימור יהיו לפי תיקי השיפוץ של אדריכלי השימור, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תכנון חמרי הגמר של הדרך התת קרקעית יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת התכנון המפורט לדרך. לפני ביצוע תבוצע דוגמא של חמרי הגמר באתר, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - כל שאר חומרי הגמר יתוכננו לפי הנחיות תכנית 3000 ולפי הנחיות מתכנן הפיתוח, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התוכן	מס' החלטה 27/08/2008
דרום הקריה – ג-3 בינוי לביצוע	
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

- 12.1 שילוט:
אופי השילוט למבנים לשימור, לרחובות ולפארק, ייקבע ע"י יועץ שילוט בשיתוף עם מתכנן הפיתוח ועם ועדת השילוט העירונית. הוא יותאם לאופי המתחם כמפורט בתמהיל השימושים, ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 17.5 עצים קיימים:
עצים קיימים בשטח התכנית יטופלו לפי הנחיות שקבעה תכנית 3000 ע"פ תשריט סקר עצים קיימים ועצים לשימור, ולפי הנחיות אגרונום, בפיקוח מהנדס העיר או מי מטעמו, ועל פי הסקר כאמור.
- 17.6 נטיעות מתוכננות ושתילה:
מיני העצים והצמחיה יותאמו לתנאי האתר הייחודיים (משטר תאורה ורוחות) לפי סקר של יועץ איכות סביבה ויועץ אגרונום. בנוסף יותאמו מיני הצמחים לאופי ההיסטורי וישומר האופי החקלאי של הצמחיה, תוך התחשבות בחצרות הבתים ובשטחים החקלאיים.
תהיה עדיפות לבחירת מינים היסטוריים מקומיים שהיו במושבה שרונה.
מיני העצים והצמחים יבחרו לפי הנחיית אגרונום, יוצגו בתכנית מפורטת, ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 17.7 השקייה:
תתוכנן מערכת השקייה בכל השטחים המגוננים, לפי הנחיות מתכנן השקייה, ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
בתכנית מערכת ההשקייה יש לשלב את מערכת הסירקולציה, שתוכננה במאגר המים של הדרך התת קרקעית, לצורך רענון מי המאגר.
13. תנאים למתן היתרי בניה/היתר שיפוז
- 18.1 למבנים לשימור:
18.1.1 אישור תיק תיעוד ואישור תיק שיפוז למבנה לשימור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 18.2 למבנה הדרך התת קרקעית:
18.2.1 אישור העיצוב והגמרים של מבנה יציאת החרום לדרך התת קרקעית ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 18.3 לכלל המבנים:
18.3.1 אישור תחום הגידור לשם ביצוע עבודות השימור ו/או הפיתוח בסביבת המבנים והעצים לשימור, וכן אישור דרכי הגישה לשם ביצוע העבודות.
18.3.2 אישור התאמת התכניות לתכנית הבינוי לביצוע למגרש ג-3.
18.3.3 אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולתכנית הפיתוח.
18.3.4 התחייבות להריסה ע"י מבקש ההיתר, של כל חלק בנין הקיים במגרש וחורג מהוראות תכנית זו והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבונו לאתר פסולת מורשה.
18.3.5 הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.

התוכן	מס' החלטה
- דרום הקריה – ג-3 בינוי לביצוע דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27/08/2008

- 18.3.6 הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 בתכנית 3000.
- 18.3.7 תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 בתכנית 3000.
- 18.3.8 הבטחת ביצוע השטחים לשימושים ציבוריים הכלולים במגרש לגביו מבוקש ההיתר, כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית 3000.

14. תנאים למתן היתר איכלוס (טופס 4)

- 19.1 למבנים לשימור:
 - 19.1.1 השלמת השימור והשיפוץ המלא של המעטפת ושל החלל הפנימי כנדרש, וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמתם.
 - 19.1.2 עמידה בכל התנאים המתחייבים מתוקף מסמך תמהיל השימושים למבנים לשימור, שאושר ע"י הועדה המקומית.
- 19.2 למבנה הדרך התת קרקעית:
 - 19.2.1 השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום יחידת התכנון להנחת דעת מהנדס העיר.
- 19.3 לכלל המבנים:
 - 19.3.1 השלמת חיבור והכנת התשתיות הנדרשות לאכלוס המבנה, וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמתם.
 - 19.3.2 השלמת כל עבודות הבניה והפיתוח, ע"פ ההיתר שניתן למבנה נשוא הבקשה, וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמתם.
 - 19.3.3 אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למבנה נשוא ההיתר.
 - 19.3.4 טיפול ברישום זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש אם ידרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
 - 19.3.5 התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט בסעיף 26.7 בתכנית 3000.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

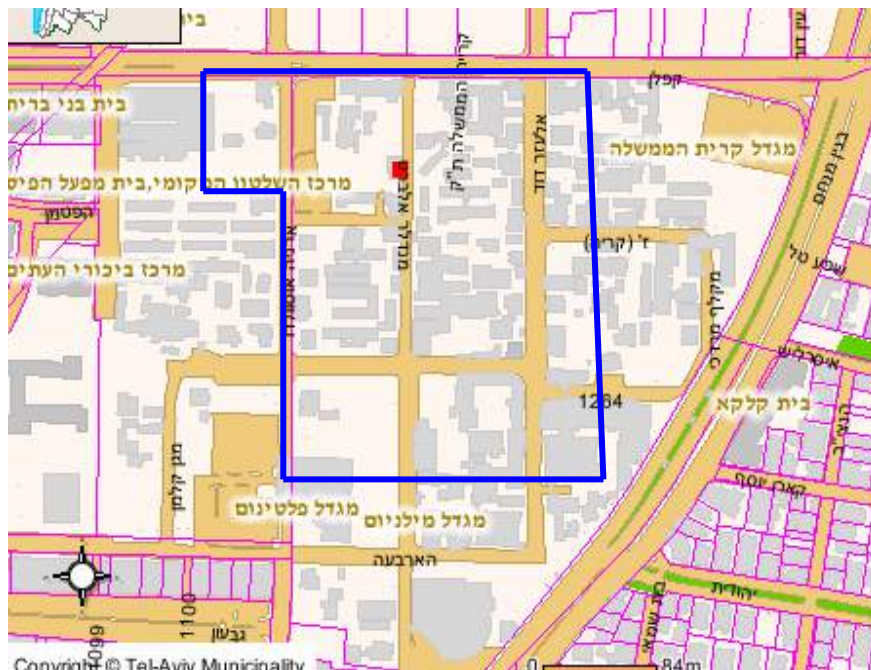
- על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות תקפות. במידה שיתגלה ניגוד ו/או סתירה בין הוראות תכניות תקפות להוראות תכנית זו, יקבעו הוראות התכניות התקפות.

חו"ד הצוות ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בתנאים הבאים:

1. פיתוח – לפני הוצאת היתר בניה לעבודות שיפור התשתיות, הפיתוח והשיפוצים שבמתחם ידרש תיאום סופי ואישור של פרטי הפיתוח וחומרי הגמר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. היתרים יוצאו בכפוף לאישור מה"ע לשלביות הביצוע של עבודות התשתית, הפיתוח הנופי ועבודות השימור.
3. שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 1286' לחוק.



התוכן	מס' החלטה 27/08/2008
תא/מק/3848 - לולאת וולובלסקי	11 - 0024-08ב'
דיון בהפקדה	

מטרת הדיון: דיון להפקדה- שינוי מיקום לולאת וולובלסקי – מעבר תת קרקעי לכלי רכב ולהולכי רגל המשמש ככניסה לזרוע הצפונית של המע"ר על ידי איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית על פי סעיף 62 א' (א) 1.

מיקום: מצפון- רח' על פרשת דרכים, מדרום – גן וולובלסקי, ממזרח - הזרוע הצפונית של המע"ר, ממערב-גן וולובלסקי.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	34, 86, 88, 91-90, 94, 97, 100, 383	

שטח התכנית: 7.249

מתכנן: האוסמן אדריכלים ובוני ערים.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל: המגרש כולל קטע מגן וולובלסקי ליד צומת על פרשת דרכים ודרך מנחם בגין.

מדיניות קיימת: קידום ביצוע לולאת וולובלסקי המהווה תנאי לקידום הבניה בזרוע הצפונית של המע"ר

מצב תכנוני קיים: תכניות תקפות במגרש : 225, G, 2774, 1205, 2712, 2604, 3639, 2000. היעוד המאושר עפ"י תכנית מספר ת"א 2774 – מבני ציבור, ודרכים.

נתוני רקע: לולאת וולובלסקי הינה רמפה המאפשרת כניסה לזרוע הצפונית של המע"ר לרכב הבא מצד צפון, ממערב ומזרח הלולאה מופיעה בתכנית תא 2774, אולם מיקומה אינו נותן פיתרון מיטבי לתנועת הולכי הרגל, ולתאום עם תחנת ארלוזורוב של הרכבת הקלה (הקו האדום). השינוי המוצע משפר את פתרון התנועה המוטורי, ומפריד את תנועת הולכי הרגל מתנועת כלי הרכב. התכנית מאפשרת קשר נוח להולכי רגל בין הזרוע הצפונית של המע"ר לתחנת ארלוזורוב של הרכבת הקלה וממנה לתחנת רכבת ישראל וכן לפרויקט 2000 המתוכנן במקום.

מצב תכנוני מוצע: מבוקש שינוי מיקום הרמפה והמעבר התת קרקעי לרכב ולהולכי רגל על ידי שינוי מיקום יעודי הקרקע ללא שינוי בזכויות הבניה בתכניות התקפות.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך פרק זמן של 5 שנים (מותנה בפינוי קו המתח העליון בזרוע הצפונית של המע"ר). אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

אישור מה"ע: התכנית בסמכות הועדה המקומית.

אישור היועצת המשפטית: התכנית בסמכות הועדה המקומית.



חו"ד הצוות:

ממליץ לאשר את התכנית לשינוי מיקום לולאת וולובלסקי בתנאים הבאים:

1. תאום ואישור סופי עם חברת נת"ע ועם הזכין של הרק"ל כתנאי להפקדת התכנית.
2. אישור תכנית עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/08/2008
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/08/2008

מטרת הדין: 1. אישור הועדה המקומית לפרסום לפי סעיף 77 לתכנית מתחם שוק הכרמל ושוק עזה.
2. אישור עקרונות שיתוף הציבור בהכנת התכנית.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: בצפון - רחוב אלנבי וכיכר מגן דוד, רחוב הכרמל. במזרח - רחוב הכרמל עד גבול החלקות שבגדה המזרחית שלו. בדרום - רחוב הכרמלית. במערב - רחוב גדרה, רחוב יום טוב ורחוב כנפי נשרים.

שטח קרקע: כ - 46 דונם

מתכנן: אדרי' יעקוב (יאשה) גרובמן, אמיתי הר-לב יועץ לנושא שיתוף ציבור ומינהל ההנדסה עיריית ת"א

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בעלות: עיריית תל-אביב יפו, מינהל מקרקעי ישראל, פרטיים

רקע כללי: (מצב השטח בפועל) רחוב הכרמל והסמטאות הסמוכות לו משמש מזה שנים רבות כשוק לא מוסדר שגלש לרחובות הסמוכים. במקור לא יועד רחוב הכרמל לשוק, אך התמקמות הרוכלות על הציר עוד בתקופת המנדט, קבעה את תפקודו. השוק מהווה מרכז קניות ומוקד תיירות והפך להיות לאחד המאפיינים הבולטים של בעיר. מכיוון שלשוק אין מעמד סטטוטורי עד היום, המקום סובל מבעיות תברואתיות, מבעיות של נגישות- במיוחד לנושא פריקה וטעינה, מחסור בתשתיות המתאימות לתפקודי שוק וכד'. במצבו הפיזי הנוכחי, השוק מהווה חיץ בין מתחם נחלת בנימין לשכונת כרם התימנים, מתחמים הנמצאים בהליך של התחדשות עירונית.

מצב תכנוני קיים:

רחוב הכרמל - עפ"י תכנית 1200 שאושרה בשנת 1975, מיועד רחוב הכרמל לדרך עם הרחבה ל- 32 מ'. השטח שנתר בין הדרך המורחבת לרחוב יום טוב וגדרה מיועד לאזור לתכנון בעתיד. **(להלן רחוב הכרמל ודופן השוק)**
תכנית 44 משנת 1941 יעדה את המתחם לאזור הריסה ובינוי מחדש ללא זכויות בנייה. שוק עזה - מיועד למגרש לבנייני ציבור בהתאם לתכנית כרם התימנים. **(להלן שוק עזה).** המתחם הדרום מערבי (בין רחוב דניאל לרחוב הכרמלית) - מיועד עפ"י תכנית 1200 לאזור מלאכה, תעשייה זעירה, אחסנה ושרותי מסחר (שוק), כשזכויות הבנייה של המגרש מוגדרות בתכנית ל'. כיום מגרש זה משמש מגרש חניה עירוני המופעל ע"י חברת אחוזות החוף. **(להלן מגרש החניה העירוני).**

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

הכנת תב"ע חדשה למתחם הכוללת יעודי קרקע, שימושים, זכויות בנייה ונספח בינוי מנחה. שטח תחום התכנון כ - 46 דונם. התכנית תלווה בהליך של שיתוף ציבור (סוחרים ותושבים). צוות התכנון כולל אדריכל, יועץ תשתיות ויועץ לנושא שיתוף ציבור.

התב"ע תכלול:

א. תכנון מפורט למיסוד שוק הכרמל והצעות ראשוניות לשיקומו.

ב. תכנון לדופן שוק הכרמל הכולל שימושים ובינוי.

- ג. תכנון לשוק עזה הכולל בדיקה לחלופות לשימושים השונים: יעוד ציבורי או מסחרי, הצעות בינוי.
- ד. מגרש החנייה כולל חלופות לשימושים, זכויות בנייה ובינוי.
- יתכן שהמתחם יחולק ל – 2 תכניות נפרדות שיקודמו במקביל.
- התכנון ייבחן בין היתר את תפקוד השוק והצעות לשיקומו, הצעות לבינוי ושימושים בדופן השוק, חלופות תכנון לשוק עזה, חלופות תכנון למגרש הציבורי ושימושים יחד עם פתרונות חנייה ונגישות לכלל השוק.
- חיזוק הקשר והנגישות לשוק מהסביבה הקרובה.
- התכנון יציג התייחסות לבינוי ולפיתוח של אזורים הסמוכים, לרבות אזור לב העיר, מתחם ביאליק, שוק בצלאל, רחוב אלנבי ורחוב שינקין, מתחם נחלת בנימין וכרם התימנים, גן הכובשים והקשר לים.

תהליך שיתוף הציבור:

תהליך שיתוף הציבור יעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0012-08' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 6). קידום התכנון יעשה תוך קיום דיאלוג משמעותי עם נציגי בעלי עניין, בתקווה להגיע הסכמות, כאמצעי לתכנון מיטבי התואם את מירב הצרכים והרצונות של בעלי העניין השונים, ומתוך רצון לשפר את סיכויי היישום של התכנית ולהפחית התנגדויות.

עקרונות תהליך שיתוף בעלי העניין:

- * הקמת ועדת היגוי בראשות סמנכ"ל תפעול
- * מפגש של ועדת ההיגוי אחת לחודשיים
- * עבודה בשטח במקביל לתהליך התיכנוני
- * שיתוף בעלי העניין לאורך כל הדרך

בעלי עניין עיקריים:

- * סוחר השוק
 - * תושבי שכונת כרם התימנים
 - * תושבי שכונת כרם ישראל
 - * עיריית ת"א
- בעלי העניין ישותפו הן באמצעות נציגות (ועד הסוחרים וועדי השכונות) והן בשיתוף ישיר בו תינתן הזדמנות לכלל בעלי העניין לקחת חלק בתהליך.

שלבי העבודה המרכזיים:

1. תפיסת העבודה: * מיפוי והערכה של בעלי העניין
 - * מפגשי יידוע, הסברה וגיוס שותפים
 - * בניית תכנית עבודה מפורטת
 - * כינוס קבוצת נציגי בעלי העניין
2. פיתוח חזון תכנוני וגיבוש פרוגרמה תכנונית וכמותית
 - * הגדרה משותפת של סוגיות תכנוניות בהן צריכה לעסוק התכנית
 - * לימוד משותף של ידע הייחודי לכל אחד מבעלי העניין
 - * ברור צרכים ותפיסות ותרגומם לפרוגרמה תכנונית
3. פיתוח חלופה תכנונית:
 - * מפגשים פתוחים לידוע וקבלת משוב להצגת עקרונות ראשוניים
 - * של החלופה המתפתחת
 - * איתור מוקדי מחלוקת

* הגדרת סדרי עדיפויות ואיזונים בפתרון מחלוקות

4. הכנת המסמכים לדיון בוועדה המקומית:

* מפגשי עדכון ותיקונים על פי צורך

* מפגשי יידוע

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים לקבל את ההחלטות התכנוניות.
עם זאת, מובטח כי עמדותיהם של בעלי העניין השונים ילקחו בחשבון בהכנת התכנית ובאותם המקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

חוו"ד הצוות:

1. מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.
2. אישור עקרונות שיתוף הציבור המוצעים.
3. מסקנות תהליך שיתוף הציבור יוצגו במלואן לוועדה לעת הדיון על הפקדת התכנית.

מס' החלטה
27/08/2008
12 - 0024 - 08ב' -

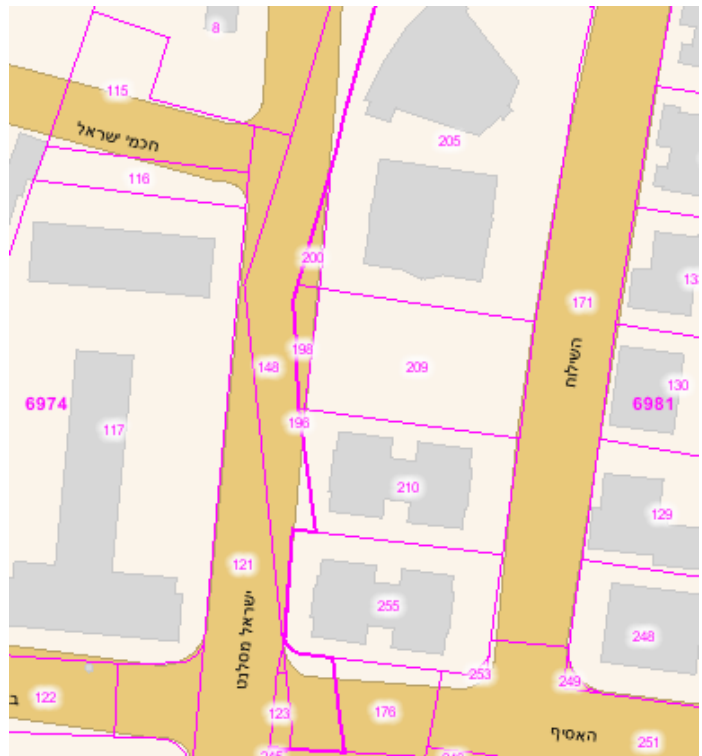
החלטת מה"ע:

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה 27/08/2008
תא/3846 - מסלנט 20	13 - 0024-08'ב'
דיון בהמלצה להפקדה	

רח' מסלנט 20 – שכונת שפירא

- מטרת הדיון:** המלצה להעברת התכנית לועדה המחוזית לדיון להפקדה.
- מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות הועדה המחוזית.
- מיקום:** רח' רבי ישראל מסלנט במערב, רח' השילוח במזרח, בדרום חלקה 210 בגוש 6981, בצפון חלקה 205 בגוש 6981.



- גוש/חלקה:** גוש 6981 חלקה: 209 .
- שטח התכנית:** 0.75 דונם.
- מתכנן:** דאובר אדריכלים.
- יזם:** דן גת בע"מ.
- בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

תאור השטח**מצב השטח בפועל:**

מגרש ריק, הגובל ברחובות ישראל מסלנט ורחוב השילוח המאופיינים בהפרש מפלסים.
מצפון ישנו גן ילדים (מעון יום) פעיל הגובל בבית כנסת. מדרום שני בנייני מגורים בעלי שלוש קומות על עמודים מרח' מסלנט, וחמש קומות על עמודים מרח' השילוח (על פי תכנית 1206, שינוי לתכנית 590 שנכנסה למתן תוקף בשנת 1969).

מדיניות קיימת:

לשכונת שפירא הוכנה תכנית אב, אשר המלצותיה אושרו בועדה המקומית בשנת 2006. תכנית האב נועדה לספק מסגרת מכוונת לפעולות העירייה בקידום הפיתוח הרצוי בשכונה. במסגרת המלצות תכנית האב גובשה חלופת פיתוח ("הכפר העירוני") שבסיסה הוא שמירת אופי הבינוי הקיים בשכונה, על ידי הגבלת גובה הבניה עד 3.5 קומות (בשולי השכונה תתאפשר בניה גבוהה יותר), תוך איסור על מתן הקלות גובה בשכונה.
האזור בו כלול המגרש מסומן על פי תכנית האב כאזור ללא שינוי. התכנית ממליצה לשמור על אופי הבינוי הקיים, כלומר 4 קומות (כולל קומת קרקע) + יציאה לגג כלפי רחוב מסלנט.

מצב תכנוני תקף:

- התכנית החלה על המגרש היא תכנית מס' 590 (שפורסמה למתן תוקף 19.9.1968) על פיה המגרש מסומן כאזור מגורים א' בזכויות בניה של 25% עיקרי לקומה, סה"כ שתי קומות (סה"כ 50% עיקרי). על פי התב"ע מגרשים הגדולים מ-750 מ"ר יותרו 3 קומות.
מספר יחידות הדיור המותר הוא 8 יחידות דיור לדונם נטו. (סה"כ ניתן לבנות במגרש 6 יחידות דיור).
כמו כן על המגרש חלה תכנית ג1.
- תכנית מס' 2408, "הרחבות דיור-שפירא 1" (פורסמה למתן תוקף ב 25.6.1989) חלה על המגרשים הסמוכים (אינה חלה על המגרש הנדון) ומטרתה לשפר את תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בנייה ושיפוץ בתים. התכנית קובעת תנאים להרחבות דיור על פי אבי טיפוס המוגדרים בתכנית.
הרחבת הדירות היא עד 110 מ"ר. יש לציין כי בבניינים הגובלים במגרש הנדון לא התבצעו הרחבות דיור.
- תמ"א 38, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, (אושרה למתן תוקף בשנת 2005), חלה על המגרשים הסמוכים (אינה חלה על מבנים חדשים) ומאפשרת חיזוק בניינים קיימים באמצעות תוספת בניה, ללא הכנת תכנית מפורטת. התמ"א מעניקה לועדה שיקול דעת ושומרת על זכותה לקבוע אלו תוספת בניה לאשר לכל מבנה ואף לסרב לתת היתר הכרוך בתוספת בניה משיקולים שונים.

סביבות המתחם:

המגרש ממוקם ברחוב מסלנט שחוצה את שכונת שפירא בכיוון צפון דרום ומתפקד כרחוב מאסף. מצפון למגרש גן ילדים פעיל, ומדרום שני בנייני מגורים בעלי שלוש קומות על עמודים מרח' מסלנט, וחמש קומות על עמודים מרח' השילוח.

פורום מה"ע:

התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 18.05.2008 בה הוחלט:

1. באופן עקרוני הבקשה כפי שהוצגה מקובלת. תוספת זכויות הבניה והגובה המוצע מבוססים על התייחסות למבנים הקיימים הסמוכים, להם הוצגה תוספת קומה במסגרת תמ"א 38 וקומה חלקית על פי ג1. כמו כן על הבניינים הקיימים חלה תכנית הרחבות דיור. תערך בדיקה נוספת (באחריות רבקה) לבדיקת הוראות תמ"א 38 ותכנית ג1.
2. יועבר כתב שיפוי כמקובל.
3. תוספת זכויות הבניה מותנית בסטנדרט בינוי גבוה.
4. עיצוב ופיתוח קומת הקרקע יובא לאישור מה"ע.

מצב תכנוני מוצע :

המטרות העיקריות המקודמות במסגרת התכנית : תכנון המגרש תוך הגדלת זכויות בניה, מס' יחידות הדיור והגובה בהתאם לקיים (סטאטוטורית) בסביבה הקרובה.

עקרונות התכנית המוצעת :

במגרשים הגובלים קיימים בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים לכיוון רח' מסלנט, 16 יח"ד בכל בניין. על בניינים אלה ניתן יהיה להוסיף קומה נוספת במסגרת תמ"א 38 (חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה) + קומת גג עפ"י תוכנית ג'1, והרחבות דיור עפ"י תב"ע 2408. מוצע הקמת בניין בגובה וקווי הבניין המותאמים למצב הסופי הצפוי, למגרשים הסמוכים. כלומר, כלפי רחוב מסלנט מוצע בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע). כלפי רחוב השילוח מוצע בניין בן 8 קומות (כולל קומת קרקע). קומות 5 ו-6 בבניין המוצע מתוכננות בנסיגה. קומת הגג בתכנית של עד 65% משטח הקומה הטיפוסית. סה"כ מוצעות 22 יחידות דיור, גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר לשטח עיקרי, גודל יחידת דיור מינימלית 75 מ"ר לשטח עיקרי. החנייה המוצעת היא חניה תת-קרקעית בלבד עם כניסה מרחוב השילוח. מתוכננות דירות גן וכניסות ראשיות מ-2 הרחובות.

עיצוב עירוני :

התאמת גובה הבניין לתוספות עתידיות בבניינים הגובלים עימו. מרפסות מקורות וחיפוי טיח.

היקפי הבנייה :

הקף הבנייה מעל הקרקע : 1980 מ"ר (המהווים 264%) שטחים עיקריים, ו 40% שטחי שרות (הכוללים שטחי ממ"ד).
הקף הבניה מתחת לפני הקרקע : כ- 700 מ"ר (המהווים 93%) שטחי שירות.

קוי בניין :

קוי הבנין המוצעים שומרים על תוכנית ההרחבות לתב"ע 2408 המאפשרת הצמדות לקו מגרש בחלקו הצפון מערבי והדרום מערבי, בהתאמה לתוספות עתידיות לבניינים קיימים. לכיוון רחוב השילוח – 4.5 מ'. לרחוב מסלנט – 5 מ'. צדדי – בין 0 ל- 3 מ', עפ"י תשריט ובהתאם לתוכנית ההרחבות.

תנועה וחניה :

לפחות 23 חניות תת קרקעיות בתחום המגרש. כניסה מרח' השילוח.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
264%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה שטח עיקרי
1980 מ"ר (כולל ג1)	375 מ"ר (ללא ג1)	מ"ר	זכויות בניה לקומה
33%	25%	אחוזים	גובה
247.5 מ"ר.	187.5 מ"ר	מ"ר	תכנית
עד 6-8 בהתאם למפורט	2	קומות	מקומות חניה
20-26 מ'		מטר	
60%	25%		
על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, במרתפי חניה.	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.		

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

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות:

1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
2. מילוי דרישות החלטת פורום מה"ע: תוספת זכויות הבניה מותנים בהצגת סטנדרט בינוי גבוה, אישור מה"ע לעיצוב ופיתוח קומת הקרקע.
3. החניה תהא תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה עלית.
4. לגבי המגרש הציבורי לא חלה תכנית הרחבות דיור. מומלץ לא לאפשר קו בניין צידי 0 חלקי כלפי מגרש זה, כמבוקש.
5. קו הבניין כלפי רחוב השילוח וכלפי רחוב מסלנט יהיו בהמשך לקוי הבניין הקיימים במגרשים הסמוכים.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שינוי במספר הקומות ובקווי בניין יהוו סטיה ניכרת. זכויות הבניה המבוקשות יותאמו למעטפת הבניין כפי שהוצגה.

התוכן	מס' החלטה 27/08/2008
תא/מק/3845 - אמזלג 22	14 - 0024 - 08
דיון בהפקדה	

מטרת הדיון: דיון להפקדה.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות וועדה מקומית.

כתובת: רח' אמזלג 22, שכונת נוה צדק.



גוש חלקה:

שטח	חלקה	גוש
0.654 ד'	165	6929

שטח קרקע: 0.654 ד'.

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

יזם: גיא צפרייר.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל:

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

רקע היסטורי:

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

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

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

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

קו בניין צידי 0 בתנאים או 2.5 מ'.

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

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

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

התכנית תואמה עם נת"ע והועברו דרישות לתכנית ולהיתר.

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

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

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

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

- תיאום מול צוות השימור.

מצב תכנוני מוצע:

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

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

בקשה לאפשר בניה חלקית מעל המבנה לשימור ובצמוד אליו:

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

בקשה לשינוי מספר קומות וגובה:

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

בקשה לתוספת יחידות דיור:

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

בקשה לשינוי בקוי הבניין:

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

בקשה לשינוי גובה מרתפים:

התכנית מציעה 2 מרתפים בגובה 4 מ' כל אחד.

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

פיצול השטח הפתוח :

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע :

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

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

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

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