

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

**פרוטוקול מספר 13-0010
י"ח בתמוז, תשע"ג 26/06/2013 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
שמואל מזרחי
הרב שלמה זעפראני
ערן לב
כרמלה עוזרי

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה

נכחו ה"ה: עודד גבולי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
איריס לוין, אדר'
אילן רוזנבלום, עו"ד
יורי נוביצקי
מאיר אלואיל, אדר'
רות אוז

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
ע. מ"מ ראש העירייה
מנהל היחידה למניעת דלקות
מתכנ בכיר בצוות צפון אגף תכנון העיר
ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ומליאה

חסרים: אסף זמיר
ארנון גלעדי
מאיר מוזס
שמואל גפן
אהרון מדואל
דן להט, עו"ד

סגן ראש העירייה
משנה לראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**

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

**פרוטוקול מספר 13-0010
י"ח בתמוז, תשע"ג 26/06/2013 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

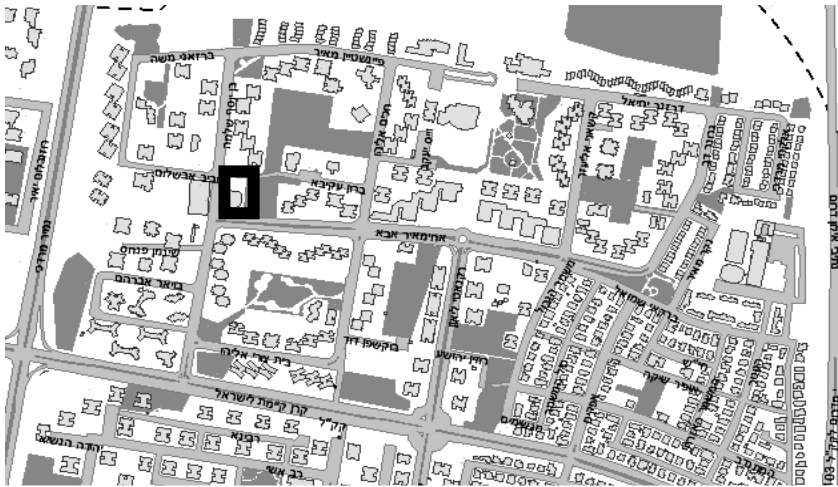
תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
פינת אחימאיר בן יוסף דיון בדיווח (2) החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית	1	.1

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3969מח - פינת אחימאיר בן יוסף	26/06/2013
דיון בדיווח (2) החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בוועדה המחוזית	10010-13ב' - 1

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית



מיקום: שכונת רמת אביב ג', צמת רח' אחימאיר-שלמה בן יוסף

כתובת: רח' שלמה בן יוסף 20 רח' אחימאיר 1

גוש/חלקה: גוש 6631 חלקה 129

שטח: כ- 3 דונם

מתכנן: ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר - אדריכלים

יזם ובעלים: פרטם מבנים בע"מ

פרטים: תיאור דיון קודם:

1. בישיבתה מספר 11-0007 מיום 16/03/2011 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לשוב ולדון לאחר שהיזם יציג את התכנית המוצעת ו-2 החלופות לוועד השכונה, וקבלת התייחסות הוועד לתכנית, לחלופות ולמטלות.
2. יזם התכנית והאדריכל הציגו לוועד השכונה את התכנית וחלופות הבינוי, וב-19.6.11 התקיים במנהלת הרובע דיון פנימי של הוועד. בישיבה זו ביקש ועד השכונה לקבל תמונת מצב כוללת לגבי הפרוייקטים בשכונה, ובעקבותיה התקיימה ישיבה נוספת של הצוות עם ועד השכונה ב-5.9.11 להצגת הפרוייקטים המקודמים בה.
3. עמדת הוועד היא: היה ויושלם הליך שינוי ייעוד הקרקע יבחן ועד השכונה פעם נוספת את התייחסותו לחלופות המוצעות כאשר רוב חברי הוועד מעדיפים את החלופה של בניין אחד. ממליץ על תוספת מקומות חנייה פתוחים לציבור מעבר למוצע.

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה מסחרי בן שתי קומות לכיוון רח' אחימאיר וקומה מסחרית גבוהה אחת לצד רח' בן יוסף, הכולל סופרמרקט וסופר פארם.

מצב תכנוני קיים:

ע"פ תכנית מפורטת מס' 2251 יעוד המגרש יחידה מסחרית, בו ניתן להקים מבנה בן קומה אחת וקומת יציע מעל קומת מרתף, כאשר סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 1805.83 מ"ר כולל יציע, מהם 1336.09 מ"ר לחישוב (לא כולל את שטח היציע).

מצב תכנוני מוצע:

1. שינוי יעוד קרקע מיחידה מסחרית ליעוד משולב של "מגורים ומסחר".
2. יצירת מסד מסחרי בן 2 קומות לכיוון רח' אחימאיר ובן קומה אחת לכיוון רח' בן יוסף (בשל הפרשי טופוגרפיה), והגדלת זכויות הבנייה למסחר ל-2,380 מ"ר שטחים עיקריים.
3. תוספת מגורים מעל המסד המסחרי ב-2 חלופות בינוי:

• חלופה א':

הקמת מבנה מגורים אחד בן 18 קומות כולל קומת גג חלקית.
 מס' יח"ד: 62 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 125 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח עיקרי של עד 65 מ"ר, סה"כ 70 יח"ד. זכויות בנייה למגורים - 8,270 מ"ר שטח עיקרי.
 צפיפות: 23 יח"ד לדונם נטו.
 אחוזי בנייה (מסחר+מגורים): כ- 350%.

• חלופה ב':

הקמת שני מבנים בני 10 קומות כולל קומת גג חלקית.
 מס' יח"ד: 54 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 125 מ"ר וסה"כ - 6,750 מ"ר שטח עיקרי למגורים.
 צפיפות: 18 יח"ד לדונם נטו.

- אחוזי בנייה (מסחר+מגורים): כ- 300%.
4. ב-2 החלופות יותרו בנוסף שטחים עיקריים למרפסות של 20 מ"ר במוצע ליח"ד.
 5. תנועה וחנייה –
 - החנייה תהיה כולה תת-קרקעית.
 - תקן חנייה של 2 מ"ח ליח"ד +20% לאורחים עבור המגורים, וחנייה עבור המסחר לרבות חנייה תפעולית בהתאם לתקנים המקובלים.
 - הפרדה תפקודית בין החנייה למגורים, החנייה לשטחי המסחר והחנייה הציבורית, וקביעת הוראות המחייבות תפעול החניון הציבורי ללא תלות בשעות פעילות המרכז המסחרי.
 6. קווי בניין:
 - קדמי לרחוב אחימאיר ולרח' בן יוסף - 5 מ'.
 - צדדי לחלקה 133 (חנייה ציבורית) - 0 מ'
 - צדדי לחלקה 126-5 מ'. בקומת המסחר התחתונה בצד הפונה לרחוב אחימאיר, תותר בנייה עד לקו המגרש.
 7. מימון הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בן קומה אחת מתחת לשטח החניון הציבורי הקיים, הגובל מצפון למגרש (חלקה 133). משימה זו תהיה מעבר להשבחה, ומהווה חלק הפרשות לצרכי ציבור בפרויקט.

חוו"ד צוות:

- מוגש ע"י אדר' קלריס אורן ואדר' יואב רוביסה ממליצים להעביר את התכנית להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:
1. לצרף לתחום התכנית את שטח החנייה הציבורית שצפונית למגרש, חלקה 133 בגוש 6631. לקבוע כי מפלס פיתוח גג החנייה הציבורית התת-קרקעית יהיה בהתאמה לשצ"פ הסמוך ולרח' בן יוסף ולא יבלוט מעל פני הקרקע. השטח שמעל הקרקע יפותח כחנייה מגוננת, ובלבד שיישמר מעבר פתוח ובטוח להולכי רגל ולאופניים ברוחב מינימלי של 6 מ' שיהווה קשר בין השצ"פ לרח' בן יוסף.
 2. לנושא חלופות הבינוי –

סי' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, אדר' עודד גבולי, תומך בקידום חלופת הבינוי הכוללת בניין אחד בן 18 קומות מעל המרכז המסחרי: בחלופה זו תכסית הבינוי והצפיפות הויזואלית נמוכות יותר, ואופי הבינוי תואם לבינוי שמערבית לרח' בן יוסף (נופי ים). לעומת זאת, הצוות ממליץ לקדם את חלופת הבינוי הכוללת 2 בניינים בני 8 ו-9 קומות מעל המרכז המסחרי: חלופה זו תואמת את הבינוי בסביבה הקרובה לפרויקט, ותואמת לפתרון התכנוני שאושר למגרש בגודל ופרופורציות דומות בפיתוח בן יוסף-קק"ל.
 3. בכל מקרה, הצוות ממליץ לקדם את התכנית ולהפקידה עם חלופת בינוי אחת בלבד, לשם יצירת וודאות תכנונית כבר בשלב ההפקדה.
 4. לנושא שטח המרפסות – הצוות סבור כי לא נכון לחרוג משטח מרפסות המותר בחוק בשיעור של 12 מ"ר עיקרי ליח"ד, בעיקר נוכח שטח קומה טיפוסית גדול יחסית כפונקציה של שטח ממוצע ליח"ד. לחילופין, לאשר את שטח המרפסות המבוקש בשיעור של 20 מ"ר עיקרי ליח"ד בכפוף להקטנת השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בהתאמה.
 5. פיתוח - יש להתאים את מפלסי הפיתוח למפלסי הרחובות הגובלים והשצ"פ, כך שהבינוי והכניסות אליו יהיו נגישים ככל הניתן.
 6. שילוב הוראות לפירים ורטיקלים לאוורור שטחי המסחר.
 7. שילוב הוראות "בנייה ירוקה" במסמכי התכנית – בתיאום עם משרד אדר' העיר.
 8. אישור תכנית עיצוב ארכי' בועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
 9. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית - חתימה על הסכם מול האגף להכנסות העירייה מבניה ומפיתוח, הסכם מול אגף נכסי העירייה, וכתב שיפוי לועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0024-11ב' מיום 02/11/2011 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' דני קייזר הציג את התכנית. עו"ד דורון ספיר – אני לא מבין, איך לתוספת של 2 יח"ד שכונה שלמה עשתה רעש, ולתוספת של 70 יח"ד הועד מסכים?!!!
צבי ועד שכונה (היום מציג את עצמו) – אנחנו תומכים בבנין אחד של 18 קומות בתנאי שלא יעבור את קו הגובה של הבניינים בן יוסף. יש בשכונה בעיית חניה, ניקוז התחבורה ולאן תצא התחבורה.
אדר' דני קייזר ענה – שאין מצוקת תנועה בשכונה, בשעות העומס עומדים רמזור אחד או שניים לכל היותר, אין צורך ליצור עוד יציאות או כניסות בשביל 70 יח"ד.
מיטל להבי – אני לא משוכנעת שיש צורך בפרויקט בסדר גודל כזה בצומת הזו, מציעה לקיים דיון אצל דורון ספיר עם נציגי ועד השכונה והמבקשים.
עו"ד דורון ספיר – מציע לקבל את הצעתה של מיטל.

הועדה מחליטה:

יו"ר הועדה דורון ספיר יזמן תוך שבועיים שלושה בשלכתו ישיבה בנוכחות ועד השכונה, נציגי היזמים, נציגי הכנסות העירייה, צוות תכנוני ומספרי חברי הועדה (מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ומאיר מוזס) ההמלצות מהישיבה הנ"ל יובאו בפני הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, רחל גלעד-וולנר, שמואל גפן ומאיר מוזס.

דיווח עדכני:

התקיימה ישיבה בלשכת יו"ר הועדה בסוף נובמבר 2011 בה סוכם שאגף להכנסות העירייה מבניה ופיתוח יבחן את הכדאיות הכלכלית של התכנית והתמורה הניתנת לציבור.

בתחילת חודש מאי 2012, טרם הסתיימו ההליכים המוזכרים לעיל, הוגשה התכנית הנ"ל לועדה המחוזית ללא ביצוע התנאים שנדרשו.

לאור זאת הועדה המקומית מבקשת לחוות את דעתה לועדה המחוזית בנושא הנ"ל.

בישיבתה מספר 0013-12ב' מיום 06/06/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר- מציג את נושא הדיון.

קלריס אורן- מבקשת שידונו בדרכי המתקן שחולק היום.

דורון ספיר- מבקש להזכיר לועדה שמדובר ברמת אביב ג'. היו 2-3 דיונים בוועדה. בראשון, ביקשנו שיבוא וועד השכונה ויסביר אם הוא תומך בתכנית. הגיעו נציגים ולהפתעתנו הרבה אמרו שהם תומכים בבניה של הבניין. הופתענו כי ידענו שבק"ל בן יוסף, הייתה התנגדות נחרצת של כל השכונה ותושבי האזור. התפלאנו מאוד שבאו נציגי השכונה והיו בעד. תהינו על הנושא, הסתבר היום שהגיעו עד עכשיו פניות של 150 בתי אב המנגדים לתכנית, והרשימה נמצאת פה.

שמואל גפן- למה לא קיבלנו את הרשימה?

דורון ספיר- הפניות הגיעו אתמול, אני באופן אישי הסתייגתי מלכתחילה מהפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף	26/06/2013
דיון נוסף	1 - 0010-13ב'

ארנון גלעד-י יכול להיות שפרק הזמן הארוך מתחילת התכנית ועד עכשיו, בהכרח הוביל את היזמים לדלג על שלב הועדה.

דורון ספיר- עם כל הכבוד ליזמים, מדובר בתכנית שיוצרת זכויות יש מאין.

ארנון גלעד-י אתה מתאר שהייתה פגישה אתך, ודיונים אצלך בנושא הזה, זה לא שמיד מישהו בא ואמר שבא לנו עכשיו להוסיף. היו אצלך דיונים, שלחת אותם לשבת עם וועד השכונה. יש חשיבות לצד האחד, אנחנו מדברים על קיצור הליכים וחדשות לבקרים כל הזמן אומרים שהוועדות המקומיות מאריכות בדיונים ולא מאפשרות קידום תכנית וזה בדיוק הנושא. היה דיון, היו מקבלים תשובה שלילית.

שמואל גפן- יושבים בישיבה, מסכמים מה שמסכמים, ועכשיו אתה שומע שמארגנים 150 חתימות.

ארנון גלעד-י על כל תכנית אפשר לעשות עשרות וגם אלפי מתנגדים. אני מדבר על ההליך, לא אמרתי אם אני בעד או נגד. לא יכלו להיות שלאחר מספר דיונים, אתה שולח אותם לדיון עם וועד השכונה.

דורון ספיר- מסתבר שהדיון עם וועד השכונה לא היה רלוונטי, כנראה שהוועד לא מייצג את עמדת התושבים היות וקיבלתי התנגדויות מ 150 בתי אב שונים. אנחנו צריכים להעביר את חוות דעתנו לוועדת המחוזית.

עודד גבולי – מבחינה מקצועית, יש פה חוות דעת צוות חיובית להעביר את הנושא להפקדה. מהרבה בחינות הקשורות לסביבת הפרויקט ולשכונה עצמה היזמים לא עמדו בתנאים ולכן אני לא תומך בתכנית. תכנית המוגשת לוועדה היא לא רק עניין של שימושים כאלה ואחרים. יש לה השלכות מעבר להשלכות התכנוניות. היזמים לא הגיעו איתנו להסכמים לפי המפורט בדרפט לא בהבטיים התכנוניים ולא בהיבטים הציבוריים ולכן היום אני לא יכול לתמוך בתכנית, לכן היום גם לאור ההתנגדויות שהוגשו אני לא יכול לתמוך בתכנית כפי שהוגשה לוועדה המחוזית.

ארנון גלעד-י אתה לא תומך בתכנית משום שלא הגיעו להסכמים?

עודד גבולי- גם.

קלריס אורן- הקריאה את התנאים מתוך הדרפט.

ארנון גלעד-י שואל מה מסתתר מאחורי התנאי של לחתום הסכמים מול אגף הנכסים?

עודד גבולי- יש שם מגרש מסחרי ולידו מגרש ציבורי. היו לנו הסכמים בתכנון, כשתמכתי בתכנון, בכל תכנית שאני מביא אני מדבר על המאזן הציבורי. המאזן הציבורי זה לא רק תכנון, זה כבישים, כלכלה, שטחים ציבוריים ופרטיים וכו'. בעיקרון הם היו אמורים לעזור לסביבה הציבורית ברמת החניה וברמת השצ"פ. הם החליטו להתעלם מהעניין של התועלת הציבורית ורק לקבל את הזכויות ולכן אני מתנגד כעת.

דורון ספיר- אני חושב שהתכנית לא טובה ולא נכונה. לא שיניתי את דעתי בנושא הזה. אני ממליץ לוועדה לא לאשר את התכנית הזו.

פאר ויסנר- אני חושב שאנחנו טועים בגדול. הוועדה המחוזית, זה מופיע אצלה, כתוב שהסכמו ואישרנו, מבחינה תכנונית גרידא ראו שהפרוייקט הוא טוב. בנוסף, במתחם בן יוסף שבדקנו, התברר שאפשר לצופף את האזור והסבירו כאן טובי המומחים למה אפשר לצופף. בנוסף, דורון, זה שאתה לא אוהב את הפרוייקט זה בסדר. מהנדס העיר אומר שיש לו בעיה עם הנושאים מסביב לתכנון, ואני מציע שעודד יגיד קודם כל שמבחינה תכנונית אין בעיה. עכשיו נעבור להראלה שתגיד ממליצים בכפוף: ולפרט את כל התנאים. ראיתי שיצאו פסקי דין בנושא המטלות הציבוריות, אני חושב שיש למצוא את הפתרון עם היזמים האלה, איך הם מבצעים את המטלות. הוועדה המחוזית הולכת לאשר את זה, אם תבוא ותגיד לה שיש 150 התנגדויות, אני אגיד לך שהיו בבן יוסף 1000 התנגדויות ואישרנו את זה. אני רואה את הדברים מבחינה תכנונית. מבחינה תכנונית צריך לבוא ולהגיד מה מתאים לרמת אביב, שני מגדלים על מרכז מסחרי שישרת את השכונה, אני חושב שאנו עושים טוב לאזור. בנוגע למטלות שיוטלו עלינו, צריך לבוא ליזמים ולראות איך מבצעים אותן. אפשר להגיע למצב שפותרים את העניין ויוצאים מהמצב הלא ברור.

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף	26/06/2013 10010-13'ב' - 1

שמוליק מזרחי- אני מציע לא לקבל שום החלטה, ולהביא את העניין לדיון חוזר, לאור שינוי העמדה של מהנדס העיר ולאור ההתנגדויות שהיו שם שלא היו לנגד עינינו ולא היו ידועות בדיון הקודם.

דורון ספיר- מבקש לדחות את הדיון לישיבה הבאה.

החלטה:


הוועדה מחליטה לשוב ולדון בנוכחות הנציגים של המתנגדים ושל היזמים. הונחו בפני הוועדה 150 פניות של בתי אב, שגרים באזור רמת אביב ג'. לזמן גם את הנציגים של הפניות שהגיעו מבתי האב.

הוועדה מנחה את מהנדס העיר למסור לוועדה המחוזית שהוועדה המקומית טרם גיבשה את דעתה בנושא, לאור העובדה שנציגי וועד השכונה לא מסרו מידע מדויק לוועדה ומתברר שיש התנגדות רבה לפרויקט.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, פאר ויסנר, אהרון מדואל, שלמה זעפראני ואסף זמיר.

דיווח נוסף על מהלך ישיבה וסיכומה שהתקיימה בוועדה המחוזית לנושא הנ"ל:
בתאריך 13/06/2012 פרויקט אחימאיר פינת בן יוסף עלה לדיון פנימי בצוות מול צוות להלן סיכום הישיבה באישור מתכנתת המחוז.

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף	26/06/2013 1 - 0010-13'



כ"ג בסיון התשע"ב
13 ביוני 2012
תת 2012-2394

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית

משתתפים:

אדרי נעמי אנג'ל - מתכנתת מחוז תל אביב
אדרי עודד גבולי - מהנדס העיר תל אביב-יפו
אורלי אראל - מנהלת אגף תב"ע, מינהל ההנדסה תל אביב
אדרי קלריס אורן - צוות צפון, מינהל ההנדסה תל אביב
עוזאלדין דאהר - בודק תכניות
אדרי דני קייזר ואדרי מירי קייזר - עורכי התכנית
עו"ד אריאל שוב - מטעם היזמים

רשמה: גבי חגית אלדר, בודקת תכניות תל אביב-יפו

סיכום ישיבת צוות מול צוות מיום 12.6.2012 על תכנית תא/3969 / מח - אחימאיר פינת בן יוסף, המהווה הערות מתכנתת המחוז

התכנית הוגשה ללשכת התכנון בתאריך 1.5.2012 ונקלטה בתאריך 23.5.2012.

אדרי דני קייזר הציג את התכנית ותיאר את הליכי קידום התכנית בוועדה המקומית.

התכנית חלה על חלקה בפינת הרחובות, שהינה ביעוד "יחידה מסחרית", ובמקום קיים סופרמרקט. צמוד לחלקה זו מצפון קיימת חלקה בבעלות העירייה, שהינה ביעוד ושימוש של מגרש חניה ציבורי עילי. לסופרמרקט הקיים אין חניה תקנית ובאיו חונים במגרש החניה הציבורי הסמוך. התכנית תכלול חניה על פי התקן למסחר, ו"תשחרר" את החניה הציבורית למבקרים אחרים בסביבה. כמו כן מציעים עורכי ויזמי התכנית אפשרות של הכללת המגרש הציבורי הסמוך בתחום התכנית, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית ופינוי פני מגרש החניה לשימוש ציבורי אחר.

הוצעו שתי חלופות בינוי, שתיהן כוללות מסחר בשתי קומות קרקע (כ-2,400 מ"ר), ומגורים מעל. בחלופה אחת המגורים מוצעים בשני מבנים בני 10 קומות; היא כוללת 300% זכויות בנייה ו-54 יח"ד. בחלופה השנייה מוצע מבנה אחד בן 18 קומות; היא כוללת 350% זכויות בנייה ו-70 יח"ד.

הוועדה המקומית דנה בתכנית מספר פעמים, והפנתה את עורכי ויזמי התכנית להיפגש עם וועד השכונה, אולם לא קיבלה החלטה בעניינה.

אורלי אראל: לוועדה המקומית יש סמכות לא לקבל את המלצות הצוות המקצועי. הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית לא לדון בתכנית עד קבלת החלטה, בטענה כי בדיונים קודמים וועד השכונה לא ייצג נאמנה את עמדת התושבים.

אדרי עודד גבולי: כמהנדס העיר אינני מהווה "מוסד תכנון" ואינני כפוף לוועדה המקומית. התחייבתי להעביר לוועדה המחוזית תכניות נקודתיות רק אם יש להן הצדקה ציבורית, ולתכנית הנדונה אין לדעתי תועלת ציבורית מספקת.

סיכום, אדרי נעמי אנג'ל, מתכנתת המחוז:

על פניו נראה כי הליך קידום התכנית בוועדה המקומית היה צריך להיות קצר יותר. על פי החוק לשכת התכנון מחויבת לקדם את התכנית בלוח זמנים קצוב, ולפיכך מצרפות להלן הערותיי:

1. חלופות בינוי: התכנית תכלול את שתי החלופות עד קבלת המלצת הוועדה המקומית או עד הדיון בהתנגדויות לתכנית. היקף הזכויות יידון בוועדה המחוזית.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2013	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף
1 - 0010-13ב'	דיון נוסף

- 2 -

2. **חניה ציבורית:** רעיון היזמים לכלול בתחומי התכנית את מגרש החניה הציבורי, להקים חניה ציבורית תת-קרקעית ולפנות את המגרש הציבורי לשימושים אחרים הוא נכון ומתאים. אם הוועדה המקומית תקבל זאת נמליץ לוועדה המחוזית להחליט על הרחבת הקו הכחול.
3. **דירות קטנות:** על פי נוהלי משרד הפנים יש להקצות 20% מסך הדירות כדירות קטנות (עד 68 מ"ר עיקרי).
4. **זיקת הנאה:** יש לקבוע במסמכי התכנית זיקת הנאה בחזיתות דרום ומערב.
5. **אישורים לגובה:** יש להעביר את מסמכי התכנית לרשות תעופה אזרחית ולמשרד הביטחון שיתנו את התייחסותם בתוך שבועיים מיום קבלת המסמכים.
6. **הערות בנושאי סביבה:**
 - א. **נספח סביבתי** (הצללה) - יש להגיש נספח סביבתי על פי הנחיותי מספטמבר 2010.
 - ב. **נטיעות** - יש להוסיף להוראות התכנית הוראה בדבר נטיעת עצי צל במדרכה.
 - ג. **בנייה ירוקה** - הבניין ייבנה על פי תקן בנייה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ד. **טיפול בגג** - יש לטפל בגג של קומות המסחר.
 - ה. **תמא 34/ב/4** - יש להותיר 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה.
7. **תנועה:** יש להגיש בדיקת נחיצות לבה"ת, ולהעביר את מסמכי התכנית ליועץ התנועה של הוועדה המחוזית, שייתן את התייחסותו בתוך שבועיים מיום קבלת המסמכים.
8. **פרוגרמה לצרכי ציבור:** יש להגיש את התייחסות היחידה לתכנון אסטרטגי.
9. **כתב שיפוי:** יוגש כתנאי להפקדה, להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
10. **לוחות זמנים להצגת התכנית במכינה ובמליאה:** בכפוף להגשת מסמכים מתוקנים, התכנית תובא לדיון במכינה ובמליאת הוועדה בחודש יולי.

העתק:
למשתתפים
גבי טלי דותן - סגנית מתכננת מחוז ת"א, מחוז תל אביב

דיווח נוסף על דיון בוועדה המחוזית על הפקדת התכנית:
 בתאריך 13/08/2012 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ב-2 חלופות כמתואר בהחלטה המצורפת:

**משרד הפנים
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

תאריך: 13.08.2012
 מספר: תא/3969 מח

לכבוד
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 תל אביב

הנדון: תכנית תא/3969 מח – בניין מגורים בן יוסף פינת אחימאיר

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' מיום דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:
 החלט: לחפיד את התכנית על בסיס גרסה 2 לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התכנית תופקד בשתי חלופות בימי-החלופה המועדפת הינה חקמת בנין אחד, אך בהעדר המלצת הוועדה המקומית והזכרעה בבין החלופות תהא לעת הדיון במתן תוקף לתוכנית חלופות הבינוי:
 - א. 1) מבנה אחד בן 16 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מסחר.
 - 2) שני בניינים בני 10 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מסחר.
 - ב. מספר יחידות הדיוור בשתי החלופות יהיה עד 64 יחיד + 2 יחיד בקומת גג חלקית.
 - ג. סך שטחי הבניח למגורים בשתי החלופות יהיה עד 7,245 מ"ר עיקרי.
 - ד. 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, 68 מ"ר עיקרי (בשתי החלופות).
 - ה. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המירבי של הבניינים.
2. יש לחסמיע במסמכי התכנית את התייחסותו של יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, שייתן אותה בתוך שבועיים מיום קבלת המסמכים.
3. תמא 34 / ב / 4: יש להותיר 15% תכסית על ונת קרקעית מנויה, ולמקמה בתחומי וזקת ההבאה, לצורכי תחול מי נגר ושגשוג העצים.
4. כתב שיפוי: יוגש כתנאי להפקדה, להצגת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

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

החלטה זו טענה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

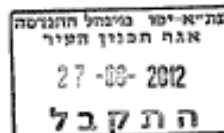
[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח למרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
 רחל דוד
 ממונת הוועדה המחוזית



תת 2012-3250

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף	26/06/2013
דיון נוסף	1 - 0010-13ב'

דיווח נוסף על התנגדות מהנדס העיר לתכנית המופקדת:

בתאריך 17/01/2013 הופקדה התכנית. מצורפת התנגדות מהנדס העיר לתכנית:

הנדון: התנגדות מהנדס העיר לתכנית תא/מח/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף - רמת אביב ג'

בתוקף תפקידי כמהנדס העיר ת"א-יפו, הריני להגיש התנגדות לתכנית המופקדת שבנדון, מהטעמים הבאים:

1. רקע:

- א. הועדה המחוזית קידמה להפקדה תכנית שלא הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית.
- ב. בדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית, על מנת לגבש דעה, החליטה הועדה המקומית כי היזם יציג לוועד השכונה את התכנית המוצעת ב-2 חלופות תוך בחינה בין השאר של התמורה הניתנת בתכנית לציבור.
- ג. טרם הסתיימו ההליכים המוזכרים וללא ביצוע התנאים שנדרשו, הוגשה התכנית ע"י היזם לוועדה המחוזית.
- ד. הועדה המקומית בקשה מהועדה המחוזית שלא לדון בתכנית עד קבלת החלטה כיוון שנטען בדיונים קודמים ועד השכונה לא ייצג נאמנה את עמדת התושבים.

2. פגמים תכנוניים:

- א. התכנית המופקדת הינה תכנית נקודתית. לקידום תכניות נקודתיות יש הצדקה רק אם הן טומנות בחובן גם תועלת ציבורית. בתכנית כפי שהופקדה אין לדעתי תועלת ציבורית מספקת.
- ב. התכנית מבקשת להוסיף 66 יחידות דיור בשכונה. התוספת אינה נדרשת מבחינת העירייה ולראיה לכך תכנית המתאר תא/5000, שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית והועברה לוועדה המחוזית, מורה כי לא תותר תוספת שטחי בניה בשכונה למעט מעל מוקדי תעסוקה ובמתחם מבני שיכון ברחוב ברקאי. בנפרד, תמ"א 38 מאפשרת תוספת מספקת במלאי יח"ד בשכונה. יחד עם זאת אני מוכן לתמוך בתכנית אם יוכח כי בתכנית תועלת ציבורית.
- ג. בכל הדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית הציעו היזמים לממן הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח החניון הציבורי הקיים הגובל מצפון למגרש (חלקה 133). בישיבת צוות מול צוות מיום 12.6.2012 אף הציעו היזמים לכלול בתחומי התכנית את המגרש הציבורי ולהקים חניה תת-קרקעית ולפנות את המגרש הציבורי לשימושים אחרים.
- ד. תוספת חניה ציבורית בשכונת רמת אביב ג' הינה מבורכת, תענה על צרכי השכונה ותשפר את רווחתם ורווחת מבקרי המרכז המסחרי. חניה ציבורית תת קרקעית במגרש הגובל בו חניה ציבורית עילית, תאפשר כאמור ניצול המגרש לשימושים אחרים ותאפשר העתקת החניה הציבורית הזמנית ממערב לרח' בן יוסף.
- ה. על אף הבטחות היזם, סיכומיו עם אגף תכנון העיר ואגף נכסי העירייה והצהרותיו מול הועדה המחוזית בדבר המטלה הציבורית הנ"ל, התכנית שהופקדה אינה כוללת בתחומה את המגרש הציבורי או הוראה כלשהיא בדבר הקמת חניון תחתיו.

3. לאור כל האמור לעיל ולפי המלצת הועדה המקומית, אנו מבקשים את דחייתה של תכנית תא/מח/3969.

מס' החלטה	התוכן
26/06/2013	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף
13-0010 - ב' - 1	דיון נוסף

בישיבתה מספר 13-0004-ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' מאיר אלואיל: דיווח

הועדה המחוזית אשרה ליזמים להפקיד את התכנית בשתי חלופות. ואנחנו מדווחים על התנגדות מהנדס העיר לתוכנית מכיוון שהתוכנית כפי שהופקדה היא לא לתועלת הציבור.

הועדה מחליטה:

הועדה רשמה לפנייה על דיווח מהנדס העיר על הגשת התנגדותו לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן לב וארנון גלעדי.

דיווח נוסף על החלטת ישיבת ועדת המשנה ב' להתנגדויות:

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1140 מיום 10.6.13 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

התוכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע מיחידה מסחרית בת 2 קומות, לייעוד של מגורים ומסחר בשתי חלופות בינוי:

חלופה א: מבנה מגורים בן 16 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מסחר, הכוללות מגורים של עד 66 יח"ד.

חלופה ב: 2 מבנים בני 10 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר, הכוללות מגורים עד 66 יח"ד.

לתכנית הוגשו התנגדויות של תושבי השכונה, היזם ומהנדס העיר. ההתנגדויות נשמעו ביום 6.5.2013, ובעקבותיהן מחליטה הועדה לתת תוקף לתוכנית, בשינויים ובתנאים שיפורטו בהמשך, ואשר עיקרם:

1. הועדה מחליטה לתת תוקף לחלופה הראשונה של בניין אחד.
2. שטחי הבניה יותאמו לשטחי הבניה לפי תוכנית המתאר תא/5000 שהוחלט על הפקדתה ע"י הועדה המחוזית ביום 18.3.2013, לא כולל את המורפסות, ויעמדו על 350% בניה על קרקעיים כוללים (עיקרי ושירות), למגורים יוקצו 6,900 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,725 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטחי מסחר על קרקעיים 1,980 מ"ר. בנוסף שטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר מרפסת ליח"ד אשר לא ניתן יהיה לניידו לכל מטרה אחרת.
3. בנוסף למקומות החניה הנדרשים על פי התקן התקף לשימושי המסחר והמגורים בתחום המגרש, תתווסף קומת חניה בתחום המגרש שתשמש כחניון ציבורי ותמוקם בקומה העליונה.
4. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי בתחום המגרש, תתוכנן ותיבנה באופן שיאפשר שימוש עתידי בה לכניסה לחניון ציבורי עתידי במגרש הגובל מצפון בחלקה 133.

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף	26/06/2013 10010-13'ב' - 1

התנגדות מהנדס העיר

1. לטענה כי לקידום תוכניות נקודתיות יש הצדקה רק אם הן טומנות בחובן גם תועלת ציבורית. בתוכנית כפי שהופקדה אין תועלת ציבורית מספקת- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו מענה הועדה בפתח ההחלטה.
2. לטענה כי תוספת 66 יח"ד אינה נדרשת בשכונה מבחינת העירייה ולראיה לכך תוכנית המתאר תא/5000, שמורה כי לא תותר תוספת שטחי בניה בשכונה למעט מעל מוקדי תעסוקה ובמתחם מבני שיכון ברחוב "ברקאי". בנפרד, תמ"א 38 מאפשרת תוספת מספקת במלאי יח"ד בשכונה- **לדחות את ההתנגדות.**
הואיל ותכנית המתאר הכללית מאפשרת תוספת שטחי בניה במגרש זה, אין התכנית עומדת בסתירה אליה. כאמור לעיל, הועדה סבורה כי ייעוד מגורים תואם את המקום ואין בתוספת יח"ד המוצעת בתכנית משום שינוי משמעותי לשכונה ולסביבה.
3. לטענה כי חיומים הציעו לכלול בתחומי התוכנית את המגרש הציבורי ולהקים חנייה תת-קרקעית ולפנות את המגרש הציבורי לשימושים אחרים. על אף הבטחת היזם, התוכנית שהופקדה אינה כוללת בתחומה את המגרש הציבורי או הוראה כלשהיא בדבר הקמת חניון תחתיו- **לדחות את ההתנגדות.**
מדובר במטלה ציבורית ללא קשר תכנוני ישיר לתכנית ולמוצע בה, ולא ניתן לחייב במימונה את היזם.
4. לטענה כי יש להשלים את הטיפול בהגשת כתב שיפוי להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית- **לקבל את ההתנגדות.**
תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.
הערה מזכירותית: מסמכים מותקנים יש להעביר ללשכת התכנון תוך 45 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.
החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול.
במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

בכבוד רב,

גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

התוכן	מס' החלטה
תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף דיון נוסף	26/06/2013 13-0010 - 1

בישיבתה מספר 13-0009 מיום 19/06/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיווח על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות.
 אדרי' מאיר אלואיל: הוגשה תוכנית ישירות לועדה המחוזית אחרי שהתוכנית נדונה כאן כמה פעמים ולא התקבלה החלטה. אישרו להם להפקיד 2 חלופות. מהנדס העיר הגיש התנגדות.
 ועדת ההתנגדויות בחרה בחלופה א', הגבוהה יותר אך צמצמה להם את שטחי הבנין לרח"ק לפי תוכנית המתאר, לרח"ק מירבי. התקבלה חלקית התנגדות מהנדס העיר לנושא התועלת הציבורית: בנוסף למקומות החניה תתווסף קומת חניה ציבורית וגם אישרו רמפת כניסה לחניה למגרש הציבורי מצפון. היזם ונכסים סכמו שהחניה הציבורית תהיה בבעלות העיריה.
 ארנון גלעדי: כל תוכנית שבאה צריך לדון בה לגופה.
 אדרי' מאיר אלואיל: מפרט את התנגדות מהנדס העיר.
 אריאלה אברהם - אוזן: אני לא רואה סיבה לכתוב ערר למועצה הארצית ולא עתירה מינהלית. ורק אחרי שנקרא ואז נחליט. יש כאן תשובה לטענות שלנו אחת לאחת
 אדרי' עודד גבולי: מבחנתנו היזמים עברו את הרח"ק ולכן שללנו את התוכנית. בסופו של דבר לאחר החלטת המחוז התוכנית מתאימה לתוכנית המתאר לאחר השינויים בה. לגבי שאר הפרוייקטים בשטחים משותפים לא לוקחים ארנונה.
 אורלי אראל: כשדנו על תוכנית המתאר הצגתי את הרח"ק המקסימלי ואז עוד אמרנו שיהיו תוכניות שיפרצו את הרח"ק שהוצע בתוכנית המתאר.
 מיטל להבי: אמרתם שיהיו קריטריונים לגבי הרח"ק.
 דורון ספיר: ברמה העקרונית אמרנו שיש רח"ק מקסימלי ויש מקרים שתהיה חריגה.
 ארנון גלעדי: אבל אז דובר על יצירת אמות מידה ברורים.
 דורון ספיר: במקרה הזה 11 אלף מניב זוהי לא חריגה.
 ארנון גלעדי: תקבע זמן לקביעת הקריטריון.
 דורון ספיר: תוך 6 חודשים.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, גפן שמואל, ארנון גלעדי, בנימין בביוף, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

בישיבתה מספר 13-0010 מיום 26/06/2013 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: אני מדווח על החלטת ועדת ההתנגדויות במחוז: לתת תוקף לחלופה א' הגבוהה, להתאים את הקפי הבניה לרח"ק המקסימלי 3.5 שנקבע במתאר, להוסיף קומת מרתף שתשמש כחניון ציבורי ותמוקם במפלס העליון ושתקושר עם רמפה לחניון שיוקם בעתיד במגרש הציבורי מצפון לחלקה.
 כרמלה עוזרי: מדובר על הפערים הגדולים של הרח"ק.
 דורון ספיר: זה לא קשור לנושא שלנו היום. אנחנו צריכים להחליט אם מגישים ערר למועצה ארצית. ערן לב: יש כוונה להגיש?
 דורון ספיר: הפרוייקט הזה לא נתמך ע"י הועדה המקומית. אם בונים מבנה כזה גבוה משמעותי ויצירת זכויות יש מאין, צריך לבדוק אם זה מתאים לתוכנית המתאר ולכל התכנון של שכונת רמת אביב ג'. צריך לבדוק ולראות גם מה הציבור מקבל.
 כרמלה עוזרי: בכמה זכויות יתר מדובר.
 דורון ספיר: מבנה של 18 קומות, אני חושב שלא היה מקום לאשר את התוכנית הזה מראש וליצור את הזכויות יש מאין, וצריך לפצות את הציבור בזכויות משמעותיות. תכנונית מצד מערב לאחי מאיר יש בניה יותר גבוה ומהמזרח של בן יוסף הבניה יותר נמוכה. היזם צריך לתת תמורה משמעותית לסביבה לאזור ולפתור את המצוקה שהוא יוצר. מהנדס העיר הצטרף והגיש התנגדות.
 כרמלה עוזרי: איך הוועדה המחוזית מאשרת את התכנית כאשר למקום כזה אין לו זכויות.
 מאיר אלואיל: תוכנית המתאר קבעה שלא יוספו שטחי בניה בשכונה למעט מעל מוקדי תעסוקה קיימים. הפרוייקט הזה מציע תוספת שטחי בניה עבור מגורים מעל תעסוקה והסוגיה הזו נוגדת את תוכנית המתאר נכון להיום. היזמים הגישו את התוכנית לועדה המחוזית. הועדה המחוזית הסכימה שהיזם יפקיד

מס' החלטה	התוכן
26/06/2013	תא/3969 - פינת אחימאיר בן יוסף
10010-13'1 - 1	דיון נוסף

2 חלופות. עכשיו הגיעה החלטת הועדה, כאמור, שבה היא אישרה את החלופה הגבוהה, הוסיפה קומת חניון ציבורי שיהווה תועלת לציבור והתאמה לרח"ק המקסימלי לפי תכנית המתאר הראלה אברהם אוזן : כמה הרח"ק הצטמצם, בכמה הולכת הבניה להצטמצם. הקיפי הבניה השתנו אבל לא השימושים.

דורון ספיר : כלומר יש סטייה.

מאיר אלואיל : ועדת ההתנגדויות המליצה להוסיף שימוש מגורים לתעסוקה.

דורון ספיר : זה הומלץ בתוכנית המתאר על ידי הועדה ?

מאיר : לא .

דורון : כמה התנגדויות הוגשו כמה תושבים התנגדו.

מאיר : 3 התנגדויות : התנגדות היזם, התנגדות מהנדס העיר והתנגדות עו"ד שייצג תושבים.

עוזרי כרמלה : נשאלת השאלה גם אם זה תואם את היקפי הבניה, עדין אין זכויות איך אנחנו יכולים לאשר.

הראלה אברהם אוזן : אני רוצה לדעת כמה קומות ירדו. וכמו כן עלינו לבחון את נושא החניון התת קרקעי.

ערן לב : האם אפשר לשקול עתירה מינהלית.

הראלה : אני לא חושבת שיש פה שיקולים מספקים לעתירה.

דורון ספיר : מדוע אין פה נימוקים תכנוניים.

מאיר אלואיל : הועדה המחוזית אישרה להפקיד 7245 מ"ר שטח עיקרי למגורים ועכשיו הורתה להתאים ל-6900 מ"ר שטח עיקרי למגורים.

הראלה אברהם אוזן : הדרך הפתוחה היא להגיש ערר למועצה הארצית. אם הכוונה לתקוף את ההחלטה עדיף להגיע קודם למועצה ולא לעתירה המינהלית.

כרמלה עוזרי : מלבד הוספת חניון אפשר לבקש עוד משהו מהיזם.

דורון ספיר : אנחנו לא בשלב הזה אנחנו נמצאים בשלב להגשת ערר למועצה ארצית. אני מציע להגיש את הערר.

הועדה מחליטה :

בהמשך להתנגדות מהנדס העיר והסתירה מתוכנית המתאר הועדה מחליטה להגיש ערר למועצה הארצית על החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1140 מיום 10.6.2013.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, ערן לב וכרמלה עוזרי.