

התוכן

מס' החלטה

תא/מק/2572-ח - הדואר 8
דיון בדיווח על ערכון התכנון

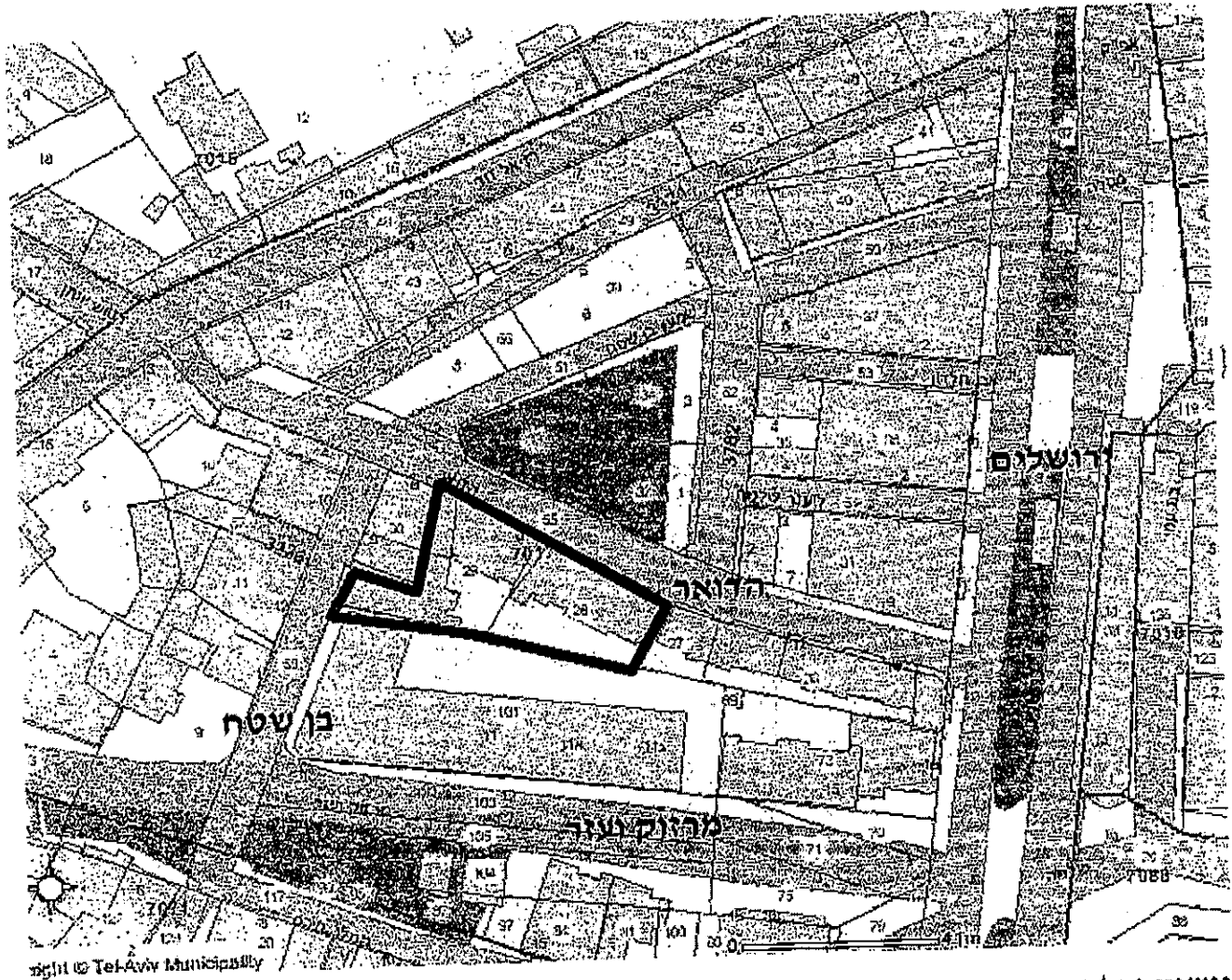
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

מצפון- רחוב הדואר, ממערב- רחוב שמעון בן שטה, מזרח - חלקה 101 בגוש, 7017 ממזרח - חלקה 27
גוש 7017

כתובת:

תל אביב - יפו
הדואר 8



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק מהגוש	28-29	

שטח התכנית: כ- 1.28 דונם

מתכנן: יניב פרזו אדריכלים

עמ' 1

מס' החלטה

יזם: עו"ד יהודה מועלם השם קבוצת רכישה.

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל
 חוכר - עו"ד יהודה מועלם בשם קבוצת רכישה.
מצב השטח בפועל:

במתחם מבנה מסחרי חד קומתי בקומת הקרקע בשטח של כ- 616 מ"ר עם מרתף בשטח הקומה. בצמוד לקו המגרש הדרומי והמערבי בקומת הקרקע מבנה מחסנים חד קומתי בשטח של כ- 120 מ"ר.

מדיניות קיימת:

אזור צפון יפו הוא אזור בעל אווירה ייחודית המאופיין כמוטה פעילות בילוי פנאי ותרבות, ושימושים מעורבים. בכדי לעבות ולחזק את המגורים ולהפוך את האזור לאטרקטיבי עבור אוכלוסייה צעירה אישרה הועדה המקומית את מדיניות ההצפפה לאזור המגורים בצפון יפו. עפ"י החלטות הועדה מה-9.7.03 ומה-6.10.05 ניתן יהיה לאשר חקטנת גודל זירות עד ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים בממוצע ועד למינימום של 50 מ"ר. בפרויקטים שבהם מעל 25 יח"ד לפחות 20% מכלל הדירות יהיה בגודל של 80 מ"ר עיקרי ומעלה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה 2572 תוכנית מתחם ככר השעון, מיעדת את המגרש לאזור מגורים א וחזית מסחרית בקומת הקרקע.

זכויות בניה: שטחים עיקריים 170% משטח המגרש, שטחי שירות 60% מעל פני הקרקע. בתוראות התוכנית התקפה 2572 לפי סעיף 2.10 ג. בתמורה לשימור ושיפוץ המבנה הקיים תנתן תוספת של 40% התכנית עד 70 אחוז משטח המגרש. גודל יח"ד ממוצעת 70 מ"ר בתוספת בניה. הקמת מרתפים עפ"י תכנית ע-1

גובה הבניה: 3 קומות מלאות (כולל קומת הקרקע) עד 10.5 מ' ממפלס פני הרחוב וקומה רביעית רולקית עד 20% משטח המגרש בגובה שלא יעלה על 13.5 מ'.
קוי הבניה: לפי המסומן בתוכנית הבינוי המהווה חלק מהתב"ע.

מצב תכנוני מוצע:מטרת התוכנית:

במתחם קיים מבנה בן קומה אחת בעל איכויות אדריכליות וקומת קרקע פעילה. בכדי לאפשר שימור הקיים ושילובו עם תוספת המגורים תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים, עפ"י התוכנית התקפה נדרשים מספר שינויים בתוכנית. שינויים בתכנית המבנה וקוי הבניה עבור תוספת לוביים מעליות ושטחי שירות. הגבהת הבניה בגין קומת קרקע קיימת גבוהה וחצורך בקונסטרוקציה עבור תוספת הבניה וחלל להעברת מערכות. וכן קומה נוספת לניצול זכויות מיטבי של השטחים הקיימים בתוכנית התקפה.

התוכנית מתייחסת למספר נושאים:

1. איחוד חלקות 28 ו 29 בכדי לאפשר ניצול אופטימלי של זכויות הבניה לפי תוכנית תקפה (2572).
2. שינוי בקווי בניין ובניה מעבר לתחום המסומן באופן המצוין בנספח הבינוי.
3. הגדלת התכנית הבינוי במגרש מ-70% ל-92% (תכנית המבנה המתוכנן 1181 מ"ר). בכדי לאפשר תוספת שטחי שירות בקומת הקרקע עבור הרחבת חדרי מדרגות, לוביים, תוספת מעליות ועוד.
4. תוספת קומה עד ל- 5 קומות, בכדי לתת מענה להשתלבות המבנה בסביבתו המתוכננת. הבניה המתוכננת תהיה בגובה של עד 4 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) וקומה חמישית חלקית. בכדי לאפשר שימור איכויות המבנה הקיים נדרש לאפשר הגבהת המבנה מעבר למוקנה בתוכנית התקפה. גובה המבנה יהיה עד 18.58 (גובה תחתית מעקה חגג).
5. הגדלת תכנית החגג מ-20% משטח החגג ל-25%.
6. שימור ושיפוץ מבנה קיים לפי הנחיות צוות יפו וש.מ.מ.
7. העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות עליונות.
8. סה"כ מוצעות 27 יחידות דיור שטח דירות עיקרי ממוצע לדירה בהתאם למדיניות הועדה.
9. תחבורה, תנועה, תשתיות: תקמת מתקני תניה חצי אוטומטיים עבור 9 מקומות חניה.
10. כל השינויים יעשו בסמכות הועדה המקומית.

מס' החלטה

זמן ביצוע:

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י איריס ורזאגר)
מומלץ לאשר את התוכנית.

תנאי לחפדת התוכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי בנוסח המקובל בעיריית תל-אביב-יפו.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04.07.2010
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04.07.2010

בישיבתה מספר 10-0017-ב' מיום 21/07/2010 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי בנוסח המקובל בעיריית תל-אביב-יפו.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, אסף זמיר וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האי שור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

חודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6251 בעמוד 4841 בתאריך 16/06/2011.

כמו כן התפרסמה חודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/04/2011	הארץ
14/04/2011	הצופה
15/04/2011	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב הרבי מקרלין 2 תל אביב - יפו 68086	איריס בר, יהודה ברנס
שדי שאול המלך 7 תל אביב 64733	אסף קוסטיקה ב"כ מאיו בגדים יפים בע"מ
תל אביב	חוו"ד להתנגדות - בעלי זכויות בגוש 7017 חלקה 101 - אריה קמיל
לא צוינה כתובת	יהודה יוסף ת.ז. 046835286
הנדיב 71 הרצליה	עו"ד אמיר פבה ב"כ בעלי זכויות עו"ד ענת בירן
דרך מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט (קומה 14) רמת גן 52521	
הדואר 12 ת"א	פרנקו יעקב עו"ד

מס' החלטה

אמציו סירני 17 גבעתיים 53241
הנדיב 71 הרצליה

רמה ירמיהו
רמה ירמיהו - בשם עו"ד אמיר
פנה

דברי המענה להתנגדויות והמלצות (ע"י צוות יפו והדרום – ע"י אדר' איריס ורזאגר):

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה להתנגדות	המלצת הצוות
1. איריס בר, יהודה ברנס – בעלים של יח"ד בבנין הקיים בקומת הקרקע ובקומת המרתף	1. התכנית מוגשת ללא הסכמה וללא יידוע של הבעלים בקומת הקרקע. 2. הבינוי המוצע חוסם את האור והאוויר ליחידה הקיימת, בעורף הבנין. 3. הגישה אל היחידת נפגמת. 4. בעורף המגרש קיים חדר שירותים, רכוש משותף, אשר מבוטל בתכנית החדשה. 5. שינוי קוי הבנין אינו מותיר מקום לפיתוח גינה וצמחיה. 6. התכנית אינה מציעה שלביות כך שבזמן הבניה יופרע השימוש ביחידות הקיימות ויגרמו נזקים.	1. לפי המידע שנמסר מעורך התכנית, התכנית הינה בהסכמת בעלים. יידוע בעלים ייעשה באמצעות הפקדת התכנית, כקבוע בחוק התכנון והבניה. 2. התכנון המוצע חוסם חלונות אחוריים בקומת הקרקע. 3. לא ברורה טענת המתנגדים. 4. כנ"ל 5. שינוי קו הבנין מותיר מרווח נאות של 5 מ' שיכול להיות מפותח. 6. לא רלבנטי לשלב זה – יקבע כתנאי בחיתר הבניה.	1. נושא הבעלויות יבחן ע"י המשנה ליועמ"ש ותקנון התכנית ישונה בהתאם להחלטתה. 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה - יש להציע תכנון שיתחשב בבינוי הקיים בקומת הקרקע, כלפי החזית האחורית. 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה - יש לוודא כי התכנון אינו פוגע באיכות המגורים הקיימים עפ"י היתר. 4. כנ"ל 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לקבל את ההתנגדות בחלקה – התכנית תקבע תנאי בהיתר: הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבניה, חתומה ע"י מהנדס מומחה.
2. אסף קוסטיקה ב"כ מאין בגדים יפים בע"מ- מחזיקים במרתף (זכויות שכירות וחזקה ל-10 שנים) ברח' בן שטח 9 והדואר 8-10 (בבנין נשוא התכנית). בעלים – יהודה יוסף.	1. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא תסכמת כל הבעלים. 2. התכנית הוגשה ע"י עו"ד יהודה מועלם לפי יפוי כח לקבוצת רכישה, כאשר לא הוצג יפוי הכח או רשימת בעלי הזכויות. 3. לתכנית השלכות על הקיים בקומת הקרקע, בקומת המרתף וברכוש	1. ראה לעיל התנגדות איריס בר סי 1 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי הבעלות הרלבנטיים ואישור אצל המשנה ליועמ"ש. 3. ראה לעיל התנגדות איריס בר סי 1 4. גובה הבניה המוצע בתביע מותאם לתכנית מאושרת מצפון למתחם זה (תא/ב2572 – מתחם הדואר).	1. ראה לעיל התנגדות איריס בר סי 1 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע זאת כתנאי להפקדת התכנית – אישור מסמכי בעלות רלבנטיים. 3. ראה לעיל התנגדות איריס בר סי 1 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה – תנאים להפקדת התכנית יהיו: א. מקסום

מס' החלטה

<p>מקומות החניה במגרש. ב. כל פתרונות החניה יהיו תת קרקעיים. ג. תאום ואישור אגף התנועה. לדחות את ההתנגדות. 6</p>	<p>5. ונועדה לאפשר את מיצוי זכויות הבנייה באופן מיטבי. חיות ומדובר בתוספת בנייה על מגרש בנוי הפתרון המוצע הינו חלקי ויתרת התקן יבוצע באמצעות כופר חניה, כפי שמקובל באזור זה. בכל מקרה תקן החניה יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כפי שמפורט בהוראות התכנית. 6. המרתף המוצע עומד בהוראות התמ"א שכן הינו חלקי בלבד.</p>	<p>4. המשותף. בתקנון הבית המשותף לא ניתנה הסכמה לאיחוד החלקות. 4. תוספת הקומה המבוקשת מעבר למאושר בתכנית התקפה, אינה מבוססת על הצדקה תכנונית. 5. התכנית מציעה פתרון חניה חלקי במגרש, המרתף בין קומה אחת למרות שחתכנית המופקדת מאפשרת 2 קומות מרתף. 6. יש להבטיח כי התכנית תענה על הוראות תמ"א 4/ב/34 ותגביל את תכנית המרתף לכדי 85% משטח המגרש.</p>	
<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. כניל</p>	<p>1. לייך – המתנגדים אינם בתחום הקו הכחול של התכנית. 2. הרווח המוצע בין שני המבנים גדול מ- 8 מ'. בתכנית המוצעת, בחלק הצר ביותר המרווח האחורי מגיע לכדי 4.5 מ' ובמרווח האחורי של המתנגדים הינו כ-6 מ', בחלק הצר. סח"כ המרחק המינימלי בין המבנים הוא כ-10 מ' ומגיע עד לכ-20 מ'. 3. לצורך הדיוק יאמר כי מדובר ב-95 יחידות סטודיו לאמנים ולא ביחידות דיור. לגופו של ענין – תוספת הקומה ותוספת הגובה נועדו לאפשר מיצוי מיטבי של זכויות הבניה מעל קומת קרקע קיימת בגובה של כ-5 מ'. 4. כניל</p>	<p>1. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא הסכמת כל הבעלים. 2. איחוד שני המגרשים יגרום לכך שלא יוותר רווח של 8 מ' בין בנין לבנין. 3. יגרום לחסימת הנוף לים לכ-100 דירות ולחסימת כיווני אוויר. 4. תוספת הקומה ותחסום את הנוף והאוויר.</p>	<p>3. מר יעקב לב – מנהל חברת מגדל השעון, באמצעות עו"ד לאונה עמית ועיי חו"ד להתנגדות – משרד קמיל טרשנסקי שירותי נדל"ן. חברת מגדל השעון הינה בעלים של חלקה 101 בגוש 7017 החלקה הגובלת מדרום.</p>

מס' החלטה

<p>כנייל - ראה לעיל התנגדות מס' 2 אסף קוסטיקה ב"כ מאיו בגדים יפים בע"מ</p>	<p>כנייל - ראה לעיל התנגדות מס' 2 אסף קוסטיקה ב"כ מאיו בגדים יפים בע"מ</p>	<p>ראה לעיל התנגדות מס' 2 אסף קוסטיקה ב"כ מאיו בגדים יפים בע"מ</p>	<p>5. יחודה יוסף ת.ז. 046835286 - בעל זכויות בקומת מרתף וקרקע ברחוב בן שטח 9 בחלקה המצויה בתחום התכנית</p>
<p>1. ראה לעיל התנגדות איריס בר סי 1 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית שבאם יבוצעו חיצוקים בשטחים בקומת הקרקע שאינם בבעלות מבקשי ההיתר תדרש הסכמת בעלים. 3. כנייל</p>	<p>1. ראת לעיל התנגדות איריס בר סי 2 2. לפי התכנית המוצעת לא מוצעים עמודים בשטח המסחר הקיים 3. כנייל</p>	<p>1. התכנון המוצע חוסם חלון קיים שפונה דרומה והוא מקור האור והאוורור היחידים ביחידה. 2. בניית עמודים בשטח המסחרי תקטין את שטח המסחר ובזמן הבניה תשבית את החנות לזמן ממושך. 3. בחנות מותקנים מדפים אשר נדרש פירוקם למשך תקופת העבודה ויפגע בפעילות החנות.</p>	<p>6. עריד אמיר פכה ב"כ בעלי זכויות : רמה ירמיהו, דליה נורי, יצחק שמש ואלישע שמש - בעלים של אולם מסחרי ברחוב הדואר 8 גוש 7017 חלקה 28 (בתחום התכנית).</p>
<p>1. ראה לעיל התנגדות מס' 3 חברת מגדל השעון ואח' סעיף 3. 2. ראה לעיל התנגדות מס' 2 אסף קוסטיקה ב"כ מאיו בגדים יפים בע"מ 3. כנייל 4. כנייל 5. כנייל 6. לדחות את ההתנגדות. 7. כנייל 8. לדחות את ההתנגדות. 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. ראה לעיל התנגדות מס' 3 חברת מגדל השעון ואח' סעיף 3. 2. ראה לעיל התנגדות מס' 2 אסף קוסטיקה ב"כ מאיו בגדים יפים בע"מ 3. כנייל 4. כנייל 5. כנייל 6. חמגרש חינו גדול והשטח הפתוח הינו גדול דיו. יש לציין כי הבינוי המוצע משתלב במרקם הקיים. 7. כנייל 8. הוראות התכנית התקפה סי.2.10.ג. קובעות כי בתוספת לבניה קיימת הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון בני הקיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשיפוץ ושימור הבניה הקיימת ובתנאי שתוספת הבניה</p>	<p>1. התכנון יסתיר את הנוף ליס. 2. התכנית המאושרת בסביבת הפרויקט יצרו דירוג ליס בכוונה תחילה, כך שממזרח תהיה בינה גבוהה יותר ממערב. ולכן התכנון המוצע עומד בניגוד למטרות התכניות המאושרות. 3. התכנון לגובה סוגר את האויר לגוש המזרחי ויצרת תחנות סלאמס על קו המים. 4. בניה גבוהה באזור אינה תואמת את אופי תסביבה שראוי לשימור כאה לרובעים היסטוריים. 5. אישור התכנית יחווה תקדים לריבוי בקשות דומות. 6. תכנית העולה על 70% (כפי שמאושר</p>	<p>פרנקו יעקב עריד - בעלים של 90% משטחי הגגות וזכויות הבני ה ברחוב הדואר 10,12,14 - גובל בתכנית ממזרח</p>

מס' החלטה

	<p>המבוקשת לפי חו"ד מה"ע תשתלב באופי המבנים הסמוכים. אין מדובר במבנה לשימור אלא בשימור הבנייה הקיימת.</p> <p>9. לפי הוראות התכנית התקפה סי' 10.1.ב. במסגרת שימוש למגורים הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר שימוש לפנסיונים בקומות שלמות או אגפים שלמים, כך שאין בתכנית זו להוסיף שימוש על הקיים. יתרה מכך, תכנית זו הינה במסכות מקומית ואין באפשרותה להוסיף ייעודים.</p> <p>10. תכנית בסמכות מקומית מאפשרת ניוד שטחי שירות בין הקומות. חני"ל נדרש לצורך תכנון נאות של שטחי השירות. ללא תוספת בסך הזכויות המאושרות.</p>	<p>כיום) תיצור תחושת סלאמס, זירות חשוכות ותחושת גטו.</p> <p>7. מדובר בנפח של 4 מיליון ליטר אויר, אור ונוף לים שנגזלו מהמרחב הציבורי של המגרשים הסמוכים.</p> <p>8. התכנית מוסיפה 514 מ"ר זכויות בניה שאינן קיימות, מאחר והתב"ע מאפשרת תוספת של 40% כנגד שיפוץ בנינים לשימור בלבד והמבנה נשוא התכנית אינו לשימור.</p> <p>9. התב"ע מנסה להכניס בדלת האחורית ייעוד חדש למלונאות.</p> <p>10. לא ניתן להעביר שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. שכן לפי שיטה זו ניתן יהיה להעביר את כל 2400 מ"ר לשטחי שירות חמרתפים לשטחי שירות על קרקעיים – הגבהת הבנין ב-5 קומות.</p>	
--	---	---	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

- ממליצים לקבל את החתנגדויות בחלקן, כמפורט לעיל, ולאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:
7. תנאי לאישור התכנית – אישור מסמכי בעלות רלבנטיים. נושא חבלויות יבחן ע"י המשנה ליועמ"ש ותקנון התכנית ישונה בהתאם להחלטתה.
 8. יש להציע תכנון שיתחשב בבינוי הקיים בקומת הקרקע, כלפי החזית האחורית - אשר יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 9. יש לוודא כי התכנון אינו פוגע באיכות המגורים הקיימים עפ"י היתר – לצורך כך יש להציג בבירור מצב קיים בפועל ואו עפ"י היתר.
 10. תכנית תקבע תנאי בהיתר: הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבניה, חתומה ע"י מהנדס מומחה.
 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון תנועתי להסדרי התנועה והחניה אשר יאושר ע"י אגף התנועה. לא תאושר חניה על קרקעית.
 12. לקבוע בהוראות התכנית שבאם יבוצעו חיזוקים בשטחים בקומת הקרקע שאינם בבעלות מבקש תהיה תודיש הסכמת בעלים.

מס' החלטה

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

בישיבתה מספר 0026-11ב' מיום 30/11/2011 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' יניב פרדו הציג את עיקרי התכנית. עו"ד בן עטיה מייצג את אירית בר ויהודה ברנט – התכנית הוגשה ללא הסכמת בעלים, ולא ידעו את הבעלים בקומת הקרקע. קו הבנין החדש קובר את הנכסים של מרשי. איריס בר – נכון להיום הכל פתוח בכניסה ליחידה שלי ברגע שיבנו את מה שהם מבקשים, הזזת קווי הבנין 5 מטר דרומה יחסום את הכניסה למחסן שלי שנמצא בחצי קומת מרתף, לא יהיה לי אור ואויר. אני עוסקת ברפואה אלטרנטיבית ולא אוכל להשתמש בנכס, המושכר כיום לנגריה. עו"ד בן עטיה – אין שלביות בתכנית, בזמן הבניה תהיה פגיעה בלקוחות שלי. ארז יוסף בשם יהודה יוסף – אנחנו מתנגדים לשינוי קו בנין, לנו יש שני מרתפים, אחד אנחנו משכירים ובשני מפעל לרהיטים ונגריה, לא תהיה גישה למרתפים מבחינת פריקה וטעינה של סחורות. אנחנו 35 שנה במקום. אף אחד לא פנה אלינו ולא קיימו איתנו מו"מ לפינוי. האם העירייה תיתן לנו רישיון לנגריה אחרי הבניה?

עו"ד אמיר פרה בשם בעלי זכויות בגוש 7017 חלקה 28 – מצטרף להתנגדות של עו"ד בן עטיה ומוסיף שעמודי הקונסטרוקציה בשטח המסתרי יקטין את היחידה שלנו. עו"ד פרנקו יעקב בשם הדואר 10,12,14 – מצגי לועדה עייג המצגת היכן הבנין שלו נמצא. לדבריו הגבהים בתכנית השעון לא נקבעו סתם אלא בכדי ליצור בינוי הדרגתי שיאפשר נוף לים. הבנין שלו נמצא בתחום תכנית 2606 המאפשרת 5 קומות והוא בנין לשימור. הגבהת הבנין ל- 5 קומות תסתיר לו את הנוף לים, כאשר גובה זה אינו תואם את אופי הסביבה. ארנון גלעזי – אתה חוזר על דבריך, הכל רשום בפנינו נא לסיים. עו"ד פרנקו יעקב – המדובר בהתנגדות לתכנית יש לי זכות טיעון. עו"ד הראלה אברהם-אוזן – יש לאפשר למתנגד להשלים התנגדותו, שכן מדובר בהתנגדות לתכנית. יש לקצוב לו זמן.

עו"ד פרנקו יעקב - הגדלת התכנית תיצור תחושת סלאמס, חסימות אור ואויר. לא ניתן להוסיף זכויות בתכנית בסמוכות מקומית כאשר תוספת של 40% מיועדת למבנים לשימור בלבד. מנסים להוסיף שימוש מלונאי. לא ניתן לעשות העברת שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע. עו"ד יעקב לב – התכי היא איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא הסכמת בעלים בתשריט אין סימון מלא של השטחים המקוריים, ולכן התכנית גבוהה והיא כ- 90%. טוען לחסימת אור ואויר, צימצום רוחב בין הבניינים.

עו"ד ענת בירן עונה להתנגדויות בשם המבקשים – מדובר בתביעה ויש לנו זכויות שצמודות לאתת היחידות מעל המרתפים הקיימים. לא מכניסים עמודים חדשים אלא מחזקים את הקיימים שהם נמצאים בתוך המרתפים, אין עיבוי של העמודים יש מערכת של עמודים קיימים בעובי של 60 ס"מ בקומת המרתף וקומת הקרקע שתהווה בסיס לתוספת הבניה. התכנית היא בהסכמת בעלים, השכנים הם לא חלק מהבנין. האיחוד הוא הליך פורמלי אין שום שינוי תכנוני, זה נועד לחסדיר מצב קיים של בנין הבנוי על 2 חלקות. ניתן לאחד החלקות בתשריט ולא צריך לשם כך תכנית. תקנון הבית המשותף קובע שכל זכויות הבניה העודפות הן של קבוצת הרכישה ולכן רק הסכמתה נדרשת.

כל הזכויות צמודות לחלקה מסוימת ואת הזכויות האלו רכשו כל אלה שהגישו את התביעה. אנחנו נמצאים בהליך של תביעה ולא היתר ברגע שהתביעה תאושר נהל מו"מ עם בעלי המרתפים. בעלי המרתפים נתנו את הסכמתם לכל בניה בתקנון הבית המשותף.

אנחנו מתיישרים על התכנון והעיצוב עם הזכויות הבניה שהועדה אישרה בכל מתחם חדואר. העובדה שמסתיר למישהו נוף זאת לא זכות קנויה, המרחקים הם מרחקים סבירים ביותר. חלק מההתנגדויות הוגשו ללא תצהיר ויש לתת לכך משקל.

אדרי' איריס ורזאגר מצוות תכנון ענתה לחלק מההתנגדויות – בתכנית התקפה הזאת ניתן תמריץ 40% עבור שיפוץ מבנים קיימים.

מי שנפגע זה בקומת הקרקע שיש לו חלונות כלפי החצר האתורית והם יסגרו, התכנית לא מראה גישות. יש צורך שהאדרי' יציג בדיוק אך פותרים את החצר האחורית. אין חריגה בגובה מהבניה שאושרה במתחם. אנחנו ממליצים הקלה בקומה כדי לנצל את כל הזכויות באופן המיטבי.

עו"ד ענת בירן – אני מבקשת את כל הפתרונות מדוייקים תשאירו לשלב ההיתר, הכל יעשה בתיאום עם הצוות התכנוני.

דיון פנימי –

מס' החלטה

ארנון גלעדי שואל האם הם זכאים לקבל זכויות עודפות שהתביע מייצרת? האם יש דרך אחרת לתכנן ללא חסימת המרתפים?

עו"ד הראלה אברהם אוון הבהירה שזה לא תכי איתוד וחלוקה, זה דומה לתשריט איתוד חלקות. במצב קיים בניו בנין על שתי חלקות נפרדות, ופה מסדירים מצב קיים בפועל, במקרה כזה לא צריך חסכמה של כולם. בתשריט איתוד וחלוקה לא משנים זכויות. מי שהגיש את התכנית יש לו את כל זכויות הבניה מעל המרתפים, והם רוצים לנצל את הזכויות שיש להם בצורה מיטבית.

בקשר לטענה שהתכנית מוסיפה שטחי בניה בהיקף של 40%, הרי שאין לקבל את טענת עו"ד פרנקו לב. תכנית מתחם כבר השעון נתנה 40% תוספת כנגד שיפוץ כל מבנה קיים ולא דוקא מבנים לשימור. לטענה בדבר הפגיעה בקומת הקרקע ובקומת המרתפים בשל הקטנת קו הבנין הרי שאני לא מסכימה עם בקשת עו"ד ענת בירן שתאשר את התוכנית ובשלב החיתר ינתנו הפתרונות, שכן בשלב החיתר המתנגדים לא יוכלו להתנגד לחיתר תואם תביע.

אם הועדה סבורה שהקטנת קו בנין פוגעת במרתפים ובקומת הקרקע הקיימים בצורה משמעותית מבחינה תכנונית, יש צורך שהמקשים יציגו פתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה כדי שחחנויות יוכלו לתפקד לאחר תוספת הבניה.

לגבי חיזוק הבניינים אם מדובר בשימוש בעמודים קונסטרוקטיביים קיימים הרי שהטענה ב' קניינית ולא תכנונית. כך, גם ביחס לטענה של חסימת גישה לפריקה וטעינה המתבצעת על רכוש משותף. אדרי' עודד גבולי ס. מהי"ע הבהיר יש חובה משפטית לאפשר לנצל הזכויות שרכשו, מבחינה תכנונית אנחנו קבלנו את התנגדויות של המחזיקים בקומת הקרקע והמרתף, כמו כן לעניין הפתחים לתצר האחורית וקו הבנין.

אני מבקש לאמץ את חו"ד צוות תכנוני ולחדד את נושא פגיעה בעמודים, בזכויות הקנייניות של המרתפים, ולשמור את האפשרות תפקוד למרתפים.

אחרון מדואל – יש פגיעה מהותית בקומת הקרקע והמרתפים, זה השלב לדאוג מבחינה תכנונית. לדעתי צריך לשנות את קווי בנין גם של המרתפים וקומת הקרקע.

כרמלה עוזרי מבקשת שתכי הפיתוח תוצג בועדה.

עו"ד הראלה אברהם אוון ענתה שתכי בינוי ופיתוח צריכה להיות נספח מחייב בתביע שתבוא בפניכם לאישור.

אחרון מדואל – אני מתנגד לכל שינוי בקווי בנין.

הועדה מחליטה:

לאחר הצביעה בעניין (5 בעד – בביוף, גפן, מוזס, כרמלה וארנון, 1 נגד אהרון מדואל) הוחלט לקבל את ההתנגדויות בתלקן, כמפורט בדברט לעיל, לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. תנאי לאישור התכנית – אישור מסמכי בעלות רלבנטיים. נושא הבעלויות יבחן ע"י המשנה ליועמי"ש ותקנון התכנית ישונה בהתאם להחלטתה.
2. תנאי לאישור התכנית הצגת פתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה עבור תכנון קומת הקרקע והמרתפים הקיימים ע"י תיקון נספח הבינוי. נספח הבינוי יהיה מחייב ויהווה חלק מהתכנית, נספח הבינוי המתוקן יובא לדיון בפני הועדה המקומית.
3. יש לוודא כי התכנון אינו פוגע באיכות המגורים וועסקים הקיימים עפ"י חיתר – לצורך כך יש להציג בבירור מצב קיים בפועל /או עפ"י חיתר.
4. תנאי להוצאת חיתר בניה : הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבניה, חתומה ע"י מהנדס מומחה.
5. תנאי לאישור התכנית יהיה הצגת פתרון תנועתי להסדרי התנועה והחניה אשר יאושר ע"י אגף התנועת. לא תאושר חניה על קרקעית.
6. לקבוע תנאי בחוראות התכנית שבאם יבוצעו חיזוקים בשטחים בקומת הקרקע שאינם בבעלות מבקשי החיתר תדרש הסכמת בעלים.
7. לדרות את שאר ההתנגדויות.

משתתפים : ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, אהרון מדואל, שמואל גפן ובנימין בביוף.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אביעד מור, אדרי')

1. התכנית שבדון אושרה למתן תוקף בתנאים, לאחר דיון בהתנגדויות, בישיבה מספר 11-0026 ב' מיום 30/11/2011 (חחלטה מספר 16).

מס' החלטה

2. תנאי מס' 2 בהחלטת הועדה קובע כי : "תנאי לאישור התכנית הצגת פתרון תכנוני לשיעור רצון הועדה עבור תכנון קומת הקרקע והמרתפים הקיימים ע"י תיקון נספח הבינוי. נספח הבינוי יהיה מחייב ויהווה חלק מהתכנית, נספח הבינוי המתוקן יובא לדיון בפני הועדה המקומית".
3. התכנון המעודכן מציע למלא את קומת העמודים במחסנים לטובת בעלי העסקים הקיימים, כך שיהוו חמשך לחללי המסחר הקיימים. לדברי עורך התכנית, התכנון המוצג מוסכם ע"י בעלי הנכסים.
4. לאור זאת, ממליצים בפני הועדה לאשר את התכנון המעודכן ולתת תוקף לתכנית, בכפוף ליתר התנאים שנקבעו בהחלטה הקודמת.

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