

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 765  
שהתקיימה ביום 26.7.2010 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2010-2408

<b><u>בהשתתפות:</u></b>		
גב' ג. אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
אדרי נ. אנגיל	- מתכנתת המחוז	- חבר
גב' ה. לבנה-סירוטה	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
גב' ג. טסלר-אשכנזי	- מינהל מקרקעי ישראל	- חבר
גב' ט. בן דב	- המשרד להגנת הסביבה	- חבר
גב' ו. פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
מר א. גולדפרב	- נציג משרד הביטחון	- חבר
גב' ט. פלד	- נציגת משרד התחבורה	- חבר
גב' ח. ברנר	- נציג משרד החקלאות	- חבר
מר מ. צימרמן	- נציג משרד התיירות	- חבר
מר מ. ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
מר יעקב אשר	- ראש עיריית בני ברק	- חבר
גב' י. גרמן	- ראש עיריית הרצליה	- חבר
גב' א. אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר
<b><u>בנוכחות:</u></b>		
עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
גב' רחל דוד	- ממונה ועדה מחוזית	
גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית	
מר גיא נרדי	- נציג הגופים הירוקים שעניינם שמירה על איכות הסביבה	
<b><u>נעדרו:</u></b>		
מר ט. מגרלי	- נציג משרד השיכון	- חבר
מר ר. חולדאי	- ראש עיריית תל אביב	- חבר
מר צ. בר	- ראש עיריית רמת גן	- חבר

**תקציר סעיפים:**

1. אישור פרוטוקלים : אישור פרוטוקול מס' 763 מיום 31.5.2010 ומס' 764 מיום 28.6.10.
2. תא/ 3867 : תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה
3. תא/ 3814 : שימור בנינים רח' אינשטיין 69-73
4. תא/ 2615 / ב : מתחם רח' יצחק אלחנן מזרח
5. תא/ 2615 / ג : מתחם רח' יצחק אלחנן מרכז-מערב
6. תא/ 3853 / מח : מתחם טאגור רמת אביב
7. מאא/ 538 : מתחם מגורים רחובות דוד אלעזר –הבנים
8. 12 / 34 / 62 : אישור הסכם בין עיריית אור יהודה לבין יורשי אנואר מאיר ז"ל
9. רג/ מק/ 1050 / ג : רג/ מק/ 1050 / ג, בניין ברחוב ארלוזורוב 36, פינת מעלה הצופים ברמת גן
10. גב/ 500 / א : גבעתיים סיטי - מרכז עסקים
11. גב/ 431 / 77 : מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית-הכנת תוכנית
12. קא/ 412 : קביעת הוראות לבניה ושימושים בשטחים לבניני צבור ובשטחים פתוחים
13. בי/ 460 : מחסנים -שיכון ותיקים
14. בי/ 364 / 5 : הקמת מחסנים בחצרות הבתים בשיכון עמידר
15. ח/ 543 / א : מוסדות ציבור ברח' חזית חמש
16. ח/ 512 / א : בית הורים רבקה
17. ח/ 563 : רח' הסהנדרין וארבע ארצות
18. ח/ 500 : דרום חולון
19. ח/ 146 / ב : מבנה ציבורי רח' חביבה רייך הרחבת התכליות המותרות
20. 34 / 34 / 52 : אישור הסכם בין עיריית חולון לבין החברה לבידור ובילוי חולון בע"מ
21. רש/ 1054:התחדשות עירונית "מתחם הצעירים"
22. מתחם 34 : תכנון מתחם 34 עפ"י תמ"א/ 13 / 4
23. הר/ 1874 / ב/ 2 / 77 : ז'בוטינסקי-אלתרמן
24. 50/343/27 חוזה חכירה בין עיריית תל אביב-יפו לחב' יהודה פרנק בע"מ

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 765**  
**שהתקיימה ביום 26.7.2010 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לאור פניית סגן מהנדס העיר מיום 18.7.10 בו פירט את קיומו של מצאי כיתות לימוד זמינות באזור מחליטה הוועדה כדלקמן:

לבטל את סעיף 2 בהחלטת הוועדה מיום 31.5.2010 ולקבוע במקומו כי תנאי לאיכלוס תוספת זכויות למגורים יהיה השמשת כיתות הלימוד הקיימות לצרכי העיר, ע"י עיריית ת"א.

התכנית תופקד עד ה-1.10.2010.

**6. תא/3853/ מח : מתחם טאגור רמת אביב**

1. לתקן את סעיף 1 בהחלטה מיום 11.1.10 כך שבמקום "במידה ותינתן הסכמה על ידי יזם התכנית טרם הפקדת התכנית לבניית דירות בהישג יד..." יירשם: במידה ותינתן הסכמה ע"י היזם לעת מתן תוקף לבניית דירות בהישג יד. המשך הסעיף ללא שינויי.
2. בניה ירוקה – הבניה תהיה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לבניה ירוקה שאושר ע"י הוועדה המחוזית ביום 3.11.2008, ולשיקול דעת מהנדס העיר עפ"י התקן העדכני.

**7. מאא/538 : מתחם מגורים רחובות דוד אלעזר – הבנים**

- הוחלט:** להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:
1. להוסיף סעיף להוראות התוכנית, **זכויות מתכלות**: בו יירשם, אם בתום 10 שנים לא יחלו עבודות הבניה במגרשים מכוח תכנית זו, יתכלו זכויות הבניה למגורים מכוחה ויחולו הזכויות שנקבעו בתכנית מאא/154. הוועדה המחוזית תהא רשאית לדון ולהאריך את מועד פקיעת הזכויות בטרם פקיעתם לאחר שתקיים התייעצות עם הוועדה המקומית, ולאחר ששמעה את הנוגעים בדבר. בכל מקרה, ייעודי הקרקע וגבולות המגרשים יישארו בתוקפם כפי שנקבעו בתכנית זו.
  2. הוראות לענין סעיף 83 ג' לחוק.
  - א. חו"ד פקיד היערות מיום 17.6.10 תוטמע במסמכי התכנית.
  - ב. יש להוסיף נטיעות עצים לאורך קו הבניין הדרומי-מערבי (לכיוון השביל).
  - ג. רשימת העצים תהווה חלק ממסמכי התכנית כמסמך מנחה.
  3. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

**8. רג/34/62 : אישור הסכם בין עיריית אור יהודה לבין יורשי אנואר מאיר ז"ל**

- הוחלט:** הבקשה הובאה להיוועצות בוועדה עפ"י סעיף 195(1) לחוק התכנון והבניה. הוועדה מאשרת כי מטרת ההסכם תואמת את יעוד הקרקע עפ"י מאא/210/2.
- הוועדה מפנה תשומת לב השר שלעת מתן אישור ההסכם יילקח בחשבון משך תקופת החכירה/השכרה והצורך להבטיח את המשך השימוש כחלק מתוך השצ"פ המשמש את הציבור.

**9. רג/מק/1050/ ג : רג/מק/1050/ ג, בניין ברחוב ארלוזורוב 36, פינת מעלה הצופים ברמת גן**

התכנית חלה על בניין קיים ברחוב ארלוזורוב 36, פינת מעלה צופים, ברמת גן, הכולל קומת מסחר שמעליה 5 קומות המכילות 40 יחידות דיור, וזאת במגרש בו היה קיים קודם לכן בנין באוהאוס ישן.

על המקרקעין חלה תכנית רג/1050 אשר ייעדה את הקרקע לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית. התוכנית אפשרה תוספת של 2 קומות לבניין הקיים, תוספת של 474 מ"ר שטחים עיקריים סה"כ 1,254 מ"ר שטחים עיקריים, בתנאי של שיפוץ הבניין כולו.

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 765**  
**שהתקיימה ביום 26.7.2010 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לאחריה אושרו שתי תכניות בסמכות מקומית: רג/מק/1050/א אשר אפשרה הוספת קומה נוספת, ללא שינוי בשטחים העיקריים, וקבעה שטח דירה מינימאלי של 30 מ"ר והוסיפה יח"ד עד לסה"כ של עד 40 יח"ד למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר. עוד נקבע כי באם מסיבה כל שהיא ייהרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לתכנית רג/340/ג. תנאי זה נכלל גם בהיתר הבניה שהוצא לבניין. תוכנית רג/מק/1050/ב הרחיבה את השימושים המותרים גם למגורי "אוכלוסיה מיוחדת" (כגון קשישים וחוסים).

בפועל, נהרס מבנה הבאוהאוס הישן למעט קטע מקיר החזית הדרומית שחוזק ושומר, ולא הוקם מרתף חניה תחתיו על אף שהיה צורך לעשות כן על פי הוראות התוכניות שבתוקף, ניתן היה לעשות כן מבחינה מעשית ונכון היה לעשות כן מבחינה תכנונית.

תכנית רג/מק/1050/ג באה להתאים את המצב התכנוני למצב זה ומוצע בה לייחד את השימוש ביחידות הדיור שבבניין למגורי סטודנטים (שימוש שכאמור התאפשר בתכנית רג/מק/1027/א, יחד עם הקטנת גודל יחידות הדיור והגדלת מספרן), ולהתקין 12 מקומות חניה במתקני חניה משוקעים.

התכנית החלה את דרכה ופורסמה להפקדה כתכנית בסמכות מקומית, והועברה אל הוועדה המחוזית בשל העדר סמכות לוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות תכנית המחייבות התקנת מקומות חניה תת קרקעיים.

להגשת התכנית קדמו ההליכים המשפטיים הבאים: ועדת הערר המחוזית החליטה כי יש לראות בבניין הנדון כבניין שנהרס, ועל כן אי הקמת מרתף חנייה אינו תואם את התכניות החלות במקום. על החלטה זו הגישו היזמים עתירה מנהלית שעודנה תלויה ועומדת. בנוסף, נוהלו הליכים מנהליים ושיפוטיים פליליים שננקטו ע"י הוועדה המקומית, אך הופסקו משהחליטה המדינה כי הטיפול ייעשה ע"י המדינה, וזו הגישה לפני כשלושה חודשים כתב אישום כנגד מבקש ההיתר (אחד הבעלים) ושלושה בעלי תפקידים נוספים שהיו אחראים לביצוע העבודות במקרקעין. על פי הנטען בכתב האישום, הנאשמים ביצעו עבודות הטעוונות היתר במקרקעין בלא היתר ובניגוד לתכנית בכך שהרסו את בניין הבאוהאוס הישן בלא היתר; בנו בניין חדש בן 5 קומות מגורים מעל קומה שחלקה מיועדת למסחר בלא היתר ובניגוד לתכנית בכך שלא הקימו בו מרתף חניה; ובנו 40 יחידות דיור חדשות על אף שהיתר הבניה התיר הוספת 24 יחידות דיור ל-10 שהיו קיימות בבניין הישן.

הוועדה דנה בתכנית, לאחר ששמעה את נציגי יזמי התכנית, לרבות עורך התכנית ועורך דינם, ואת אדריכל העיר רמת גן, אשר הסביר את החשיבות שהוא רואה בשימור החזית הדרומית של הבניין הישן, וסגנון הבניה של הבאוהאוס.

נציגי יזמי התכנית טענו כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית ולפגמים בכתב האישום, כשלב המחלוקת הוא בשאלה אם יש לראות בבניין כבניין שנהרס, על אף ששומרה חזית הבניין.

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 765**  
**שהתקיימה ביום 26.7.2010 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הוועדה לאחר ששמעה את טענות הצדדים מחליטה שלא להפקיד את התכנית ולדחותה מהטעמים שיפורטו להלן:

כידוע, אחת המצוקות הגדולות של עולם התכנון המודרני היא מצוקת החניה. הצרכים הולכים וגדלים והפתרונות האפשריים מצטמצמים בייחוד בערים הגדולות. מטעם זה מדיניות המחוז היא שככלל החניה תוקצה בתת הקרקע מתחת לשטח המבונה, הן משום שבכך יש ניצול מיטבי של הקרקע, שהנה משאב במחסור, והן משום שיש בכך להפחית את ההשפעות הסביבתיות.

נוכח זאת, חריגים ביותר המצבים בהם מאשרת הוועדה בניה חדשה ללא מרתפי חניה, וזאת במצבים שבהם התקנת מרתפי חנייה אינה אפשרית, למשל במקרים מסוימים של תוספת בניה מעל מבנה לשימור, וגם זאת בהתאם למצבו ולאפשרויות החפירה תחתיו. לעומת זאת, במצב הדברים דן שבו לא שומר המבנה במלואו, ולא הייתה מניעה להקים מרתפי חניה, אין זה ראוי תכנונית לאפשר חניה לצרכי אותו המגרש שלא במרתפי חניה. לעניין זה יצוין כי לא הרי מתקני חניה משוקעים, כהרי מתקני חניה תת קרקעיים מתחת לשטח הבנוי ממילא, לא מבחינת ניצול יעיל של הקרקע ולא מבחינת נוחות ואפשרויות התפעול שלהם. על כן, מתקנים מסוג זה הם לדעת הוועדה בגדר ברירת מחדל, לאותם מצבים חריגים בהם לא ניתן להקים מרתפי חניה.

על כן סבורה הוועדה כי אילו הייתה מוגשת אליה התכנית דן מלכתחילה, בטרם מומשה הבניה במגרש, היא לא הייתה מתאשרת בשל הסטייה ממדיניות המחוז ובהעדר הצדקה תכנונית לכך. משכך הם פני הדברים, סבורה הוועדה כי אין סיבה לאפשר זאת גם לא בדיעבד, לא כל שכן כאשר המדובר בהכשרה בדיעבד של עבירת בניה לכאורה, דבר החותר תחת שלטון החוק ואינו מותר לוועדה שיקול דעת תכנוני. לעניין זה מפנה הוועדה למדיניותה שלא להפקיד ככלל תכניות המכשירות בדיעבד עבירות בניה ולהנחיית היועץ המשפטי לממשלה בנושא זה.

**לפיכך, וכאמור לעיל, הוועדה מחליטה שלא להפקיד את התכנית ולדחותה.**

**10. גב/500 א : גבעתיים סיטי - מרכז עסקים**

**הוחלט:** בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 760 מיום 22.2.10, על הפקדת התכנית, מחליטה הוועדה לתקן את ההחלטה כדלקמן:

1. שטחי המסחר במבנה יוגדלו מ- 5,000 מ"ר ל- 8,000 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, מסחר ומלונאות שהם 84,200 מ"ר.
2. מרכז הכנסים יהיה לא פחות מ- 3,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, מסחר ומלונאות שהם 84,200 מ"ר.
3. פתרון החניה התפעולית ייבדק ע"י יועץ התחבורה ללשכת התכנון לפני הפקדת התכנית.
4. תיאום חוזר עם משרד הביטחון לנושא גובה הבניין.

**11. גב/431 77 : מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית-הכנת תוכנית**

**הוחלט:** תכנית להתחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי של מתחם ובו כ- 910 יח"ד, במבנים שמצבם הפיזי מדורדר, ויחידות דיור קטנות. השטח הינו בבעלות של ממ"י שהיא יוזמת התכנית. הוועדה מחליטה:

1. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק