

שם: ארלוזורוב 36 פינת מעלה הצופים

נושא: דיון חוזר - ערעור על החלטת הועדה
שטח התוכנית: 710.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפוף לתוכנית	רג/1050
כפוף לתוכנית	רג/340 על תיקוניה
שינוי לתוכנית	רג/מק/1050/א
שינוי לתוכנית	רג/מק/1050/ב

בעלי ענין:

יוזם/מגיש: ארליך ניצן ואחי
עורך התכנית: עמירם כ"ץ
בעלים: ארליך ניצן ואחי

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6127 חלקות: 238

מטרת הדיון

דיון חוזר בהחלטה להפקדה.

מטרת התכנית

1. עדכון הוראות הבינוי של תכנית רג/מק/1050/א ושינוי סעיף 11(ז), בדבר מיקום החניה במקרקעין, והגדרת חלקי המבנה המקורי שיש להשאיר - ואסור להרוס (חזית הבניין הפינתית בארלוזורוב - מעלה הצופים).
2. עדכון הוראות הבינוי בתכניות רג/מק/1050/א ו-רג/מק/1050/ב בדבר גודל יחידה גם לשימוש מגורים (30 מ"ר, בדומה לשאר השימושים המותרים ע"פ התכנית).

פרטים:

1. חלקה 238 בגוש 6127 מסווגת כאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית לכיוון רח' ארלוזורוב בתכנית מפורטת רג/מק/1050 י.פ. 4330 מיום 27.8.1995. התכנית קבעה את אופן הוספת שטחי הבניה לבניין הקיים, תוספת זכויות, הנחיות המתייחסות לעיצוב הארכיטקטוני ועוד. על פי תכנית זו הותר לבנות בניין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, עם 14 יח"ד, סה"כ שטח עיקרי 1,254 מ"ר, שטח שרות 178 מ"ר. חניה לפי התקן.
2. תכנית רג/מק/1050/א י.פ. 5093 מיום 9.7.2002. הגדילה את גובה הבניין ל-5 קומות מעל קומה מסחרית, וקבעה גודל דירה מינימלי בסך 30 מ"ר, באופן שמס' יח"ד גדל ל-40. התכנית הגדירה שימושים למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, וקבעה כי אם יח"ד הדיור יהפכו שלא למטרה זאת, שטח דירה עיקרי מינימלי יהיה 60 מ"ר. בנוסף, התכנית הגדילה את שטחי השרות ל-510 מ"ר, וקבעה כי אם ייהרס הבניין הקיים, יוקם בניין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג.3.
3. תכנית רג/מק/1050/ב י.פ. 5254 מיום 8.12.03, שינתה את הוראות התכנית רג/מק/1050/א לעניין אופי אכלוס המבנה, הוסיפה שימושים לדיור המיוחד, וקבעה כי השימוש בבניין יהיה למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר, דיור לאוכלוסיות מיוחדות (כגון קשישים, חוסים וכד') מעל קומת קרקע שתשמש בחלקה למסחר. גם תכנית זו קבעה, שאם יח"ד הדיור יהפכו שלא לאחת מהמטרות הנ"ל, שטח דירה עיקרי מינימלי יהיה 60 מ"ר.
4. התכנית התקפות רג/מק/1050/א ו-רג/מק/1050/ב, כיוונו למעשה, ע"פ המפורט לעיל, לכך שהבניין הקיים יישמר, ועליו תתאפשר תוספת בניה באופי המבנה המקורי. מכאן גם נבעה, ככל הנראה, ההוראה, שאם הבניין ייהרס אז תהיה חובה לתוספת מרתף חניה.

5. הוצא היתר מס' 2005372 מתאריך 11/4/02, שהתבסס על התכניות הנ"ל, וכלל 40 יח"ד והשאר חלקים של המבנה המקורי, הפונים לפינת ארלזורוב ומעלה הצופים.
6. בפועל קיר החזית הפינתית נשמר, אך רצפות שהיו מחוברות לחזית המקורית נהרסו ונבנו מחדש, בשל בעיה קונסטרוקטיבית. בנוסף לא נחפר מרתף חניה, וזאת תוך התייחסות לקיר המקורי, שהושאר, כביטוי לכך שהמבנה לא נהרס.
7. הוגשה ב-2007 בקשה לתכנית שינויים (בקשה מס' 2007123), שהיתה אמורה להסדיר את ההבדלים בין הבניה להיתר, אך לאחר מס' דיונים בוועדה המקומית, הבקשה נדחתה בשל התנגדויות שהוגשו לה, וכך נוצר מצב שהבנין הקיים בפועל הינו בניגוד להיתר (לענין ההריסה הנוספת).
8. על החלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה, הוגש ערר ע"י היזמים. עררם נדחה, תוך התייחסות בין השאר גם לסוגיה האם ההריסה העודפת משמעותה הריסה של המבנה המחייב חפירת מרתף. עוד הוסיפה ועדת הערר, כי לו רצתה העוררת, היתה צריכה להסדיר את עניין החניה בדרך של הקלה.
9. לאור החריגה מההיתר הוגשה ע"י המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה, בקשה לצו הפסקה שיפוטי בגין "עבירת בניה לכאורה".
- בעקבות החלטת בית משפט קמא, ניתן צו הפסקה שיפוטי כנגד בעלי הזכויות במקרקעין, עליו הוגש ערעור לבית משפט מחוזי.
- במסגרת הערעור, הצדדים הגיעו להסכם פשרה אשר קבל תוקף של פס"ד, בו נקבע בין היתר, כי: " . . . 2. הצו יבוטל תוך 14 ימים מיום שיתמלא אחד התנאים שלהלן (לפי המוקדם): 2.1. המבנה יוכשר במסגרת הליכים תכנוניים. . . ."
10. במקביל הוגשה ע"י היזמים עתירה מנהלית, התלויה ועומדת, על החלטת וועדת ערר.
11. תכנית זו נועדה לקיים את הסכם הפשרה לעניין הכשרת המבנה במסגרת הליכים תכנוניים. וקידומה אף עשוי לייתר את המשך ההליך המשפטי של הערר המנהלי.
12. מוצע בתכנית:
- א. לאפשר שימוש למגורים גם ביחידות הקטנות מ-60 מ"ר. (גודל יחידה מינימלי לשימושים המפורטים בתכניות רג/מק/1050/א-ב-ג, כולל מגורים, יהיה 30 מ"ר).
- ב. הגדרת החלקים במבנה המקורי שיש להשאיר - ואסור להרוס (חזית הבנין הפינתית בארלזורוב - מעלה הצופים), תוך סימון בתשריט של חלקים לשמירה וחלקים להריסה ובניה מחדש, בהתאם למה שבוצע בפועל.
- ג. ביטול החובה למרתף חניה, וקביעת הנחיות חדשות לענין החניה, כדלהלן:
- תקן החניה יהיה 1:1 (בהתאם לקביעה כי גם ביחידות הקטנות יותר שימוש למגורים).
- במסגרת גבולות המגרש יוקמו 10 מקומות חניה.
- לא תהיה חובת הקמת מרתף חניה.
- את מקומות החניה שבתחום המגרש ניתן יהיה למקם מעל הקרקע, גם תוך שימוש במתקני חניה.
- בגין מקומות החניה העודפים, שמעבר לכמות מקומות החניה שיוקמו במסגרת המגרש, תשולם תמורה כספית לקרן חניה.
13. הוחלט בישיבת ועדת המשנה 2009010: שנערכה ב: 21/06/09
- להפקיד התכנית בתנאים:
1. תקונים טכניים בתאום מח' תכנון.
2. העברת כתב שיפוי כתנאי למתן תוקף.
3. מעיון בתשריט עולה כי חלק מ-10 מקומות החניה המוצעים בתחום המגרש הינם מקומות חנייה "משניים". יובהר כי בחישוב מס' החניות לתקן יחושבו רק מקומות חנייה ראשיים, והגדרת מס' החניות המחויבות בתחום המגרש בתכנית, יעודכן בהתאם למערך החניה שניתן לספק בתחום המגרש, ע"פ המבנה הקיים בפועל.
4. עם זאת, בשלב ההיתר יקבע השימוש בדירות השונות (מגורים או אחר), ותקן החניה יהיה בהתאם לשימוש שיקבע בפועל. לדוגמא: אם המבנה יאוכלס באוכלוסית חוסים כהגדרתם ע"פ החוק, למשל אספרגר, אז דרישת החניה תצומצם בהתאם לקבוע בתקן לשימוש מעין זה.
5. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור אדריכל העיר לגמר המבנה.

הערה:

מר אילן מאירי מתנגד

מר רמי פדלון מתנגד

14. מובא לדיון במליאת הועדה, לבקשתם של מר אילן מאירי ועו"ד דוד מנחם, חברי מועצת העיר, שהגישו ערעורים על החלטת ועדת המשנה הנ"ל, ובהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה - ערעור על החלטת ועדת משנה.

יצוין שערעורו של עו"ד דוד מנחם לא לווה בנימוקים, כנדרש בחוק.

המלצת מהנדס העיר

לדחות הערעור ולאמץ החלטת ועדת המשנה כלשונה.

החלטות

1. לדחות את הערר ולהפקיד את התכנית.
2. החלטה זו תכנס לתוקף תוך 30 יום.
3. אם במהלך 30 הימים, יוצעו שינויים בתכנית, (שינויים מוסכמים על דעת היוזם ועל דעת תושבים), תובא התכנית לדיון נוסף בוועדת המשנה.
4. סוגי השימושים המסחריים בקומת הקרקע יקבעו ע"י מח' רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה ברוב של 11 חברים בעד, 8 חברים נגד ו-2 נמנעים. מר אריק נודלמן לא נכח בדיון.