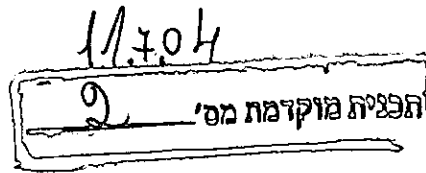


תכנית מפורטת מס' 2746 ג'
בסמכות הועדה המקומית
דף מס' 1 מתוך 6 דפים
24.2.03



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מספר 2746 ג'

דרום הקריה-תכנית בסמכות הועדה מקומית

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 דרום הקריה -

תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2746 ג'- דרום הקריה - תכנית בסמכות הועדה המקומית.
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2746 - דרום הקריה - תכנית בסמכות הועדה המקומית.
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
6 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
גליון אחד של תשריט, ערוך בקנ"מ 1:100, להלן "התשריט".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, הכולל חלק מתכנית מפורטת מס' 2746 - תכנית בסמכות הועדה המקומית.

גוש 7100 -	חלק מחלקה 5,13
גוש 7101 -	חלק מחלקה 1
גוש 7102 שומה -	חלק מחלקות 3, 4, 5, 7, 8, 9, שטח של רח' קפלן וחלק מדרך.
גוש 7104 -	חלק מחלקה 112
גוש 7101 שומה -	חלקה 169 חלק מחלקות 139, 140, 156, 168, 171, 172, 173, 175.
גוש 7100 שומה -	חלק מחלקות 102, 103, 101, 100.

בין הרחובות: קפלן בצפון
החשמונאים ורח' תכנון מס' 10 בדרום
יחידות תכנון מס' 2 ו-3 במזרח.
ליאונרדו דה וינצ'י במערב.
4. שטח התכנית: כ - 85.16 דונם.
5. יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.
6. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ועיריית ת"א-יפו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 5638111

תכנית מפורטת מס' 2746 ג'
בסמכות הועדה המקומית
דף מס' 2 מתוך 6 דפים

7. עורכי התכנית:

קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ.
רח' הארבעה 21 ת"א.

8. מטרת התכנית:

8.1 לאפשר את מימוש הבניה ביחידות תכנון זמינות בתחום תכנית זאת ע"י:

8.1.1 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מפורטת מס' 2746 "דרום הקריה" תכנית בסמכות הועדה המקומית (להלן: "התכנית הראשית"), מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים בתכנית הראשית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע ביותר מ - 50%, עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 6.א לחוק.

8.1.2 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, כך שניתן יהיה לבצע העתקת 5 מבנים שנועדו להריסה עפ"י התכנית הראשית, מתחום זכות הדרך של רחוב קפלן אל תחום השצ"פ הסמוך, וקביעת הוראות והנחיות לבניה של המבנים במיקומם החדש, כל זאת ללא תוספת שטחי בניה על אלה שנקבעו בתכנית הראשית. עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 5.א לחוק.

8.2 לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית 2746 על שינויה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 4015 מיום 11.6.92.

9. שינוי התכנית

הראשית:

התכנית הראשית תשונה ע"י ההוראות המפורטות להלן:

9.1 יחידות תכנון:

יהיו כהגדרתן בתכנית הראשית.

9.2 שטחי הבניה:

9.2.1 שטחי הבניה המרביים למטרות עיקריות בכל יעוד קרקע ובכל יחידת תכנון לא יעלו על המפורט בטבלה שלהלן:

יעוד	מס' יח' / תכנון / מגרש	שטחי בניה מירביים לשימושים עיקריים (מ"ר)							
		מצב קיים/תכנית ראשית				מצב מוצע			
		משרדים	מסחר	תרבות	סה"כ	משרדים	מסחר	תרבות	סה"כ
מרכז עסקים	5	67000	11000	--	78000	500	5875	--	6375
	6	--	2000	--	2000	500	5875	--	6375
	7	22000	2500	--	24500	77000	4250	--	81250
סה"כ				104500					94000
מרכז אזרחי	8	--	2000	3000	5000	--	1100	2600	3700
	9	27000	2500	--	29500	38000	1350	--	39350
	מבנים מועתקים	--	--	--	--	--	1550	400	1950
סה"כ				34500					45000
אזור לשימור		לפי הוראות התכנית הראשית							
סה"כ כללי		116000	20000	3000	139000	116000	20000	3000	139000

מינהל מקרקעי ישראלי
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 16, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מפורטת מס' 2746ג'
בסמכות הועדה המקומית
דף מס' 3 מתוך 6 דפים

השטחים המפורטים בטבלה כוללים גם שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, המותרים ע"פ סי' 9.2.5 בתקנות התכנית הראשית.

9.2.2 שטחי הבניה למטרות שירות במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו יהיו כמפורט בסעיף 9.2.2 בתקנות התכנית הראשית.

9.2.3 שטחי הבניה למטרות שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כמפורט בסעיף 9.2.4 בתקנות התכנית הראשית, למעט בבניינים מס': 113, 201, 202, 202, 203 שהועתקו לתחום הפארק, בהם תותר בניית עד שני מרתפים בלבד, בתכנית הבניין. שטחי המרתפים יחושבו מתוך סה"כ של שטחי השירות המיועדים למרכז האזרחי.

9.3 סעיף 9.6.2 שבתכנית הראשית מבוטל.

9.4 הוראות בניה למבנים המועתקים:

9.4.1 5 מבנים קיימים, הנמצאים בתחום זכות הדרך של רח' קפלן ומצוינים בתשריט במספרים: 113, 201, 202, 203, 204 ומיועדים להריסה, יועתקו מתחום הדרך אל תחום השטח הציבורי הפתוח (להלן: "השצ"פ") באזורים: ד', ו', כמסומן בתשריט. מבנה העזר של מבנה מס' 202, המסומן בתשריט במספר 202 א', יפורק. חלקי המבנה שיימצאו ע"י מהנדס העיר ראויים לשימור ולשימוש חוזר יאוחסנו במחסני העיריה.

9.4.2 במבנה מס' 113 (בית העם) תותר הקמת עד שני מרתפים שממדיהם לא יעלו על תכנית המבנה. בשאר המבנים להעתקה ישוחררו המרתפים הקיימים, באישור מהנדס העיר, ובנוסף תותר במבנים אלה הקמת מרתף אחד נוסף לכל מבנה, בתכנית המבנה, לצורך הסדרת המערכות הטכניות של המבנים. שטחים עיקריים שייבנו במרתפים כלולים בטבלה בסעיף 9.2.1 לעיל. שטחי שרות שייבנו במרתפים יהיו ע"פ סעיף 9.2.3 לעיל.

9.4.3 שטח וממדי כיא מהמגרשים אליהם יועתקו המבנים יהיה כשטח תכנית הבניין המועתק, כולל שטחי מדרגות חיצוניות שהיו קיימות במבנה המקורי, וכולל שטחי חצרות השירות השקועות המתוספות אליו, ע"פ סעיף 9.5.2 להלן.

9.4.4 קו הבניין הקדמי למבנים המועתקים לכוון רחוב קפלן לא יפחת מ- 2 מ'. קווי הבניין יפורטו בתכניות הבינוי לביצוע. יותרו שינויים במיקום המבנים המועתקים מהמסומן בתשריט. המיקום הסופי של המבנים ייקבע בתכניות הבינוי לביצוע.

9.4.5 במבנים המיועדים להעתקה, רשאי מהנדס העיר להתיר ביצוע פעולות הנדסיות הכרחיות לצורך העתקת המבנים, לרבות הריסה חלקית, חיזוקים זמניים וכד' ובלבד שלאחר ההעתקה ישוקם המבנה למתכונתו המקורית באתר אליו הועתק.

מינהל מקרקעי י.י.
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, חל-אדרי
ת.ד. 7246, טלפון 011-7246

9.4.6 עצים הנמצאים בתוואי העתקת המבנים ואשר יימצאו ראויים להעתקה יועברו לשטח השצי"פ ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

9.4.7 לא יותר אכלוס המבנים המועתקים ללא השלמת השיפוץ המלא, כולל החללים הפנימיים, ע"פ תכניות ההעתקה, הכל להנחת דעת מהנדס העיר.

9.5 מערכות ומתקנים טכניים:

9.5.1 כל המערכות והמתקנים הטכניים בתכנית (מתקני חשמל, מתקני בזק, כבלים, גז, אשפה, מיזוג אויר וכד'), יוסדרו בתחום המבנים. במבנים שיועתקו ובמבנים הקיימים שנועדו לשימור בתכנית הראשית, רשאי מהנדס העיר להתיר למקם את המערכות הטכניות של המבנים מחוץ לתחום הבניין, במרתפים מתחת לפני הקרקע, כולל בתחום השצי"פ, אם שוכנע כי לא ניתן למקם אותן בתוך המבנה. שטחים תת קרקעיים אלה, יוחזרו בנפרד למחזיק בבנין שעבורו נועדו המערכות הטכניות התת קרקעיות בין אם זה בנין לשימור שעל פי התכנית הראשית או מבנה מהמבנים שהועתקו.

בכל מקרה לא תותר הבלטת המערכות הטכניות מעל פני הקרקע הסופיים.
סידור המערכות והמתקנים הטכניים במבנים להעתקה ובמבנים שנועדו לשימור בתכנית הראשית, יפורטו בתכניות הבינוי לביצוע.

9.5.2 מה"ע רשאי להתיר חפירת חצרות שקועות למרתפי הבניינים המועתקים ולמרתפים קיימים בבניינים באזור השימור, שעפ"י התכנית הראשית, אם שוכנע כי החצר נדרשת לשיפור תפקוד הבניין ולהסדרת המערכות הטכניות הנדרשות.
רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ' והיא תוסדר בחזית צדדית או אחורית, שאינה פונה לכוון דרך או מעבר הולכי רגל, יותר כיסוי החצר בסבכה.

9.6 מרתפים חניה והסדרי תנועה:

הכל כמפורט בסעיף 9.9 בתכנית הראשית. לגבי הבניינים באזור השימור ואלה המועתקים: תקן החניה יחושב לפי המפורט לעיל בהתאם לשימושים שנועדו להם. מיקום החניה יהיה בתחום מרתפי החניה של מגרשי הבניה שסביב הפארק: 5, 6, 7, 8 וכפי שיפורט בתכניות הבינוי לביצוע ליחידות תכנון אלה.

9.7 בניה בשלבים:

בהתאם לסעיף 9.11.5 בתקנות התכנית הראשית, יחליף סעיף זה את סעיף 9.11.2 בתכנית הראשית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03 5638111

תכנית מפורטת מס' 2746ג'
בסמכות הועדה המקומית
דף מס' 5 מתוך 6 דפים

9.7.1 שלבי ביצוע המטלות שיפותחו במקביל לשלבי הבניה יהיו
כמפורט בטבלה שלהלן :

שלב	שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר)	מטלות לביצוע במהלך השלב
א.	36660	1. הרחבת רח' הארבעה בתחום התכנית וחיבורו לרח' דויד אלעזר. 2. הסדרת צומת ארניה-חשמונאים, כולל רמזור. 3. <u>הערה</u> : היתרי איכלוס למבנים ביח' תכנון מס' 1 יותנו בהשלמת המטלות דלעיל.
ב.	85000	1. סלילת המשך רח' הארבעה צפונה וחיבורו לרח' קפלן. 2. הרחבה והשלמה סופית של רח' הארבעה לכל אורכו וחיבורו לרח' קרליבך. 3. הרחבה חלקית של רח' קפלן בחלקו המזרחי. 4. ביצוע המחלף בצומת הרחובות : קפלן, דרך פ"ת-גבעת התחמושת. 5. <u>הערות</u> : היתרי בניה יינתנו בשלב זה, בתנאי שיבוצעו כל המטלות דלעיל במהלך ביצוע הבניה. היתרי אכלוס יותנו בהשלמת ביצוע המטלות דלעיל.
ג.	200000	1. הרחבת רח' קפלן לכל אורכו בתחום התכנית. 2. הקמת המבנים המועתקים מתווי רחוב קפלן. 3. תכנון מפורט של עבודות הפיתוח בשצ"פ. 4. ביצוע עבודות פיתוח בכל השטחים שיתפנו בתחום השצ"פ. 5. <u>הערות</u> : היתרי בניה ינתנו בתנאי השלמת התכנון לכל המטלות שפורטו לעיל. היתרי איכלוס ינתנו בתנאי השלמת ביצוע כל המטלות שפורטו לעיל.
ד.	287000	1. ביצוע הרמפות התת קרקעיות ברח' קפלן. 2. ביצוע גשר להולכי רגל מעל דרך פ"ת או מעבר תת קרקעי אם ידרש, במקום שיתואם עם משרד התחבורה. 3. השלמת ביצוע עבודות הפיתוח בכל תחום הפארק. 4. <u>הערות</u> : היתרי בניה יינתנו עם השלמת התכנון לכל המטרות שפורטו דלעיל. היתרי אכלוס יינתנו בתנאי השלמת ביצוע כל המטלות שפורטו לעיל.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

YEHUDA ZAHAVI, ADV. LL.B. and NOTARY

YARIV BAR-DAYAN, ADV. LL.B.

YUVAL SCHATZ, ADV. LL.B.

DAGAN ROTEM, ADV. LL.B. M.Sc.

SHIRLY SOFER (DEMRI), ADV. LL.B.

RONEN KAGAN, ADV. LL.B.

ERAN S. COHN, ADV. LL.B. LL.M.

GIL PELED, ADV. LL.B.

YOAV ZAHAVI, ADV. LL.B. B.A.

יהודה זהבי, ע"ד ונטריון

יריב בר-דיין, ע"ד

יובל שץ, ע"ד

דגן רותם, ע"ד

שירלי סופר (דמרי), ע"ד

רון קגן, ע"ד

ערן ש. כהן, ע"ד

גיל פלד, ע"ד

יואב זהבי, ע"ד

2 KAPLAN ST., TEL-AVIV 64734

TEL. 972-3-6919166, FAX. 972-3-6963696

04-אפריל-21

רח' קפלן 2, תל-אביב 64734

טל. 6919166, פקס. 6963696

e-mail : yehuda@zahavilaw.co.il

דואר אלקטרוני:

לכבוד

הועדה להמחוזות לתכנון ובניה

מחוז תל אביב

הנדון : תוכנית 2746ג'

ערר המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות

להלן תמצית טענות מינהל מקרקעי ישראל בתשובה לחלק מטענות המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות (להלן – "המועצה") לענין תוכנית מפורטת 2746ג' שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתוכנית מפורטת 2270 דרי הקריה:

1. טענה מקדמית - זכות העמידה של העוררת בפני ועדת הערר

ועדת הערר הנכבדה טענה בכך שלא סילקה על הסף את הערר, אשר הוגש על ידי המועצה. העוררת לא הגישה התנגדות לתכנית במהלך תקופת ההפקדה שלה ולמעשה לא הגישה התנגדות כלל.

חוק התכנון והבניה קובע מפרשות בסעיף 103א (א) את התנאים והאופן להגשת התנגדות. סעי' 112 לחוק, אשר מכוחו התימרה העוררת להיות בעלת זכות לערור, קובע רשימה סגורה של הרשאים לערור והעוררת אינה נכללת ברשימה זו.

אכן בדין, קבעה ועדת הערר הנכבדה כי מוסד ציבורי צריך לאפשר לצד להשמיע טיעונו בפניו אולם המסקנה כי הטעון, אשר הושמע בפני הועדה המקומית הינו התנגדות כהגדרתה בדין, הינה מוטעית.

2. הטענות המוגשות על ידי המועצה אינן ראויות להליך זה

הערר אינו דין בסוגיות עקרוניות או בנוות משקל כה רב המצדיקות הטרתה של הועדה המחוזית בהליך זה.

המועצה, מצידה, חוזרת ומעלה בפעם השלישית את אותן טענות שהעלתה בפני הועדה המקומית ובפני ועדת הערר. זאת לזכור, מטרתו של תיקון 43, אשר מכוחו הוקמה ועדת הערר, הינה עול ההליך ולא הוספת ערכאת ערעור נוספת. ראה לענין זה עת"מ (חיפה) 387/01.

דחית טענות חדשות שלא באו זכרן בוועדה המקומית ובערר בפני ועדת הערר

3.

טענותיה של המועצה סעי' 31-35 הינן טענות חדשות ומטעם זה בלבד יש לדחותן (ראה לעניין זה ע"פ (תל אביב יפו) 70864/00).

למעלה מהדרוש, דין טענות אלה להדחות לגופן:

3.1 לעניין סעי' 31-34 לערר, תוואי רח' קפלן מאושר בתוכנית בת תוקף זה עידן ועידנים ולפיכך הדרך בתוואי זה הינה בסמכות הועדה המקומית.

3.2 לעניין סעי' 35 לערר, התוכניות המסדירות את עניין תוואי הרכבת הקלה לא קבעו סטטוטורית את מעמדו של רח' קפלן.

הדרך התת קרקעית (סעי' 13-29 לערר)

4.

עצם סימונה של דרך בקו מקוקו בתוכנית אינו מקנה לה מעמד סטטוטורי של דרך על פי החוק. ציון זיקת הנאה לציבור בחלקות שאינן מיועדות לשמש כדרך הינה כדן ואין בה חריגה מסמכות הועדה המקומית. הועדה המקומית לא התבקשה לאשר את הדרך התת קרקעית כדרך על פי דין ואישור כזה ממילא לא ניתן.

ניוד זכויות בניה (סעי' 11-12 לערר)

5.

טענות המועצה כאילו זכויות הבניה בתוכנית 2746 עולות ביותר מ-50% על זכויות הבניה המאושרות בתוכנית 2270 הינן טענות שאין להן על מה לסמוך, אינן מגובות בנתונים לא בכתב הערר ולא במציאות.

תאוריות "הפרוסות" של המועצה (סעי' 2-9, 27 לערר)

6.

מינהל מקרקעי ישראל רואה בתוכנית 2746 חלק מהליך פיתוח מתחם דרום הקריה ולפיכך הוראות התוכנית מקפידות שלא לסתור את תוכנית 3000 המופקדת. בכל מקרה לתוכנית 2746 זכות קיום עצמאית גם אם תוכנית 3000 לא תאושר במתכונתה המופקדת או שלא תאושר בכלל. תוכנית 2746 הינה תוכנית בסמכות הועדה המקומית וזה המבחן הרלוונטי היחיד לעניין זה.

הרחבת רחוב קפלן (סעי' 37 לערר)

7.

טבלת שלבי הביצוע המופיעה בתקנון תוכנית 2746 קובעת כי בשלב שבין 79,000 מ"ר שטח עיקרי לבניה ובין 149,000 מ"ר יש להשלים את הרחבת רחוב קפלן לכל אורכו, כך שאפילו נכונה טענת המועצה בדבר בניית 76,000 מ"ר עד עתה, אם נוסיף לשטח זה את שטח המגרשים ששיוקם מתוכנן זה עתה אזי; על פי התוכנית המאושרת ממילא נדרשת הרחבתו של רחוב קפלן.

עכמונד רב,
יהודה זאבלי, עו"ד