

זאב עמית - צבי יושע

תכנון ערים בע"מ

6.8.15

דו"ח חוקר לפי סעיף 106(ב)

תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב-יפו מס' תא/5000

דיון בטענות לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה

ביום 28.7.15 התקיימה ישיבה בה שמע החוקר את הטוענים ודן בכתבי טענות לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

1. כללי

1.1 לועדה הוגשו 31 כתבי טענות שעניינן הנושאים הבאים :

- 1.1.1 היקף תוספות בניה במוקד תעסוקה מקומי קיים (סעיף 1 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.2 החלת הוראה המסדירה את היחס בין תא/5000 לתכנית רובע 4 (תא/3729/א) באזור תכנון 401 (סעיף 2 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.3 שינוי גובה בניה באזורים מסוימים באזור תכנון 401 (סעיפים 3 ו-4 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.4 ביטול מתח"ם כרמלית באזור תכנון 502 (סעיף 6 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.5 שינוי גובה בניה בחלק מאזור תכנון 601 (סעיף 8 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.6 ביטול הוראות התחדשות עירונית בשכונת מונטיפיורי באזור תכנון 602'א (סעיף 9 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.7 שינויים ברח"ק, גובה ובתמהיל מגורים מדרום לרחוב ישראל ב"ק, שכונת מונטיפיורי, אזור תכנון 602'א (סעיף 10 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.8 התרת שימושי תעסוקה או מסחר ללא מגורים בחלק מאזור תכנון 703 ובחלק מאזור תכנון 803 (סעיף 11 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.9 שינוי גובה בניה בשכונת שפירא אזור תכנון 803 (סעיף 13 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.10 ביטול אפשרות הגדלת זכויות מעבר למאושר בתכנית תא/3255/ב באזור תכנון 902 (סעיף 15 להודעה לפי סעיף 106(ב)).
- 1.1.11 שינוי מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני מ-עד 15 קומות ל-עד 8 קומות במתחם מוסדות בנייני ציבור באזור תכנון 401. (סעיף 3 להודעה לפי סעיף 106(ב)).

1.2 טענות עקרוניות- מהותיות

- 1.2.1 במספר כתבי טענות חוזרת ועולה טענה מהותית ואף מחאה לעניין פרסום וחשיפת דו"ח החוקר, דהיינו- מועלית טענה שאי פרסום דו"ח החוקר המהווה את הבסיס להחלטת הוועדה "נוגד את ההגיון", שכן סדר הדברים הנכון לשיטת המתנגדים הוא פרסום דו"ח חוקר ורק לאחר מכן פרסום לפי 106(ב). הטענה מוסיפה וקובעת כי לא נמסרו נימוקים להחלטת הפרסום לפי 106(ב) כאשר ברור כי הנימוקים נמצאים בדו"ח החוקר ולפיכך ללא דו"ח החוקר לא ניתן להתנגד כראוי ולבחון את הנימוק והרציונל שהביא את הוועדה לאותה החלטה שפורסמה לפי סעיף 106(ב).
- המתנגדים מבקשים לשמור על זכותם להוסיף טענות ונימוקים לאחר שיראו את דו"ח החוקר, וזאת עובר למועד קיום הדיון לפי 106(ב).

זאב עמית - צבי יושע

תכנון ערים בע"מ

המלצה ונימוקיה :

הפרסום שנערך הציג באופן מפורט את השינויים ששוקלת הוועדה להכניס לתכנית, באופן שאפשר, למי שמעוניין בכך, להגיש את התייחסותו, ולמעשה העמיד את המתנגד הפוטנציאלי במצב בו היה, לו הייתה התכנית מופקדת מלכתחילה כשהיא כוללת את השינוי המוצע. החוקר אינו סבור שפגם בפרסום זה.

בכל הנוגע להמלצות החוקר, בשלב זה טרם פורסמה החלטה סופית בהתייחס לתכנית, ולכן מסמך המלצות החוקר (כמו גם הדיונים שנערכו עד כה) הינם בבחינת דיונים פנימיים והתייעצויות פנימיות לקראת קבלת החלטה. עם קבלת החלטה סופית לגבי התכנית יש לפרסם גם את דו"חות החוקר.

1.2.2 במספר כתבי טענות עולה הטענה כי למהנדס העיר אין מעמד משפטי להגשת התנגדות, שכן לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה רק הרואה עצמו נפגע מתכנית רשאי להגיש התנגדות. למהנדס העיר אין מעמד "על" מעבר לקבוע בסעיף 100 ולפיכך החלטת הוועדה נולדה מהתנגדות שהוגשה שלא כדין רק על מנת לרצות את מהנדס העיר.

המלצה ונימוקיה :

ס"ק (1) בסעיף 100 לחוק קובע מפורשות כי רשאי להגיש התנגדות מהנדס ועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל בתחום התכנית ומשכך אין לטענה על מה לסמוך ודינה להידחות.

1.2.3 בפרסום ההודעה לפי סעיף 106(ב) נפל פגם, שכן הפרסום לוקה בחוסר בהירות מאחר והוא אינו כולל תשריט (או חלק ממנו) ואינו מציין גושים וחלקות. בנוסף- הניסוח לא ברור. (כך למשל לא ברורה התיבה "שימושי תעסוקה או מסחר בלבד בהתאם לקבוע בתכנית המופקדת לגבי כל אזור"). בנוסף- על פי לשון החוק והפרקטיקה הנוהגת יש לשלוח הודעה לכל מי שעלול להיפגע מהשינוי המוצע. לפיכך, דין הפרסום לפי 106(ב) בטלות ויש לעורכו מחדש תוך שהוא יכול לסימון מדויק של המתחם לגביו נשקל השינוי ופירוט מדויק של ההוראות המוצעות ביחס אליו.

המלצה ונימוקיה :

החוק אינו קובע את מתכונת הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק, והדבר נתון לשיקול דעת מוסד התכנון. במקרה זה מדובר בשינויים מוצעים המתייחסים למספר אזורי תכנון בעיר, ומשלוח הודעות אישיות אינו מעשי כלל ועיקר.

לגבי נוסח הפרסום- נוסח הפרסום כלל פירוט של השינויים המוצעים, והחוקר סבור כי אפשר למבקשים בכך להגיש את התנגדותם.

הפרסום מתייחס לאזורי התכנון כפי שמופיעים בתשריט התכנית המופקדת, כך שלא היה כל צורך בפרסום תשריט מיוחד.

ציונם של גושים וחלקות אינו מחויב על פי החוק, ובמקרה הנוכחי סבור החוקר כי הפנייה לאזורי התכנון ובמקרים מסוימים לרחובות הנדונים הינה הפנייה ברורה ובהירה, לעומת הפנייה למספרי הגושים/ חלקות.

2. עיקרי ותמצית הטענות וההמלצה ונימוקיה

2.1 הנושא : התחדשות עירונית שכונת מונטיפיורי.

המתנגדים : לאה שטרן, רח' הפלמ"ח 43, תל אביב 6722657. (התנגדות מס' 2)

ציון גיספאן, שדרות יהודית 15, תל אביב 6701617. (התנגדות מס' 25)

בית רוזליה בע"מ, רח' הנצי"ב 29, תל אביב 6701505. (התנגדות מס' 26, 27)

מרסלו פישמן, שדרות יהודית 30, תל אביב 6701632. (התנגדות מס' 26, 27)

זאב עמית - צבי יושע

תכנון ערים בע"מ

רוקח יובל, שדרות יהודית 15, תל אביב 6701617. (התנגדות מס' 28)
קרואני עוזי, שדרות יהודית 7, תל אביב 6701607. (התנגדות מס' 29)

הסעיף בפרסום:

אזור תכנון 602א', שכונת מונטיפיורי: הוועדה שוקלת לבטל את הסימון וההפניה למתחם התחדשות עירונית.

עיקרי הטיעונים:

שכונת מונטיפיורי ראויה להיכלל במתחם להתחדשות עירונית שכן מרבית הבניינים בנויים על פי סטנדרטים של שנות ה-50 וה-60.

ביטול החלת הוראות התחדשות עירונית לכל שכונת מונטיפיורי (אזור תכנון 602א') והחלת רח"ק 3.5 וגובה עד 7 קומות רק באזור שמדרום לרחוב ישראל ב"ק פוגע בכל בעלי הנכסים שמצפון לרחוב ישראל ב"ק. התחדשות עירונית היא הדרך היחידה שתאפשר שיקום המבנים בשכונה ותוספת דירות. התרופה המבוקשת: החלת הוראות התחדשות עירונית על כל שכונת מונטיפיורי וקביעת תחולת ההוראות שמדרום לרחוב ישראל ב"ק גם לאזור שמצפון לרחוב, דהיינו- על כל אזור תכנון 602א'.

המלצה ונימוקה:

לכאורה הטענה צודקת, הגיונית ומתבקשת ותושב המתגורר בשכונה או שהוא בעל נכס בה עלול לחוש מקופח ביחס לאזורים אחרים בעיר עליהם חלים כללי התחדשות עירונית ולתפישתו הכלי המתאים לשיקום והחייאת המרקם העירוני בשכונת מונטיפיורי הוא החלת כללי התחדשות עירונית ככלי שאין בלתו.

כאן המקום לומר בקול רם וצלול כי תא/5000 מאפשרת, מעודדת וקובעת הנחיות, הוראות וכללים המאפשרים התחדשות עירונית בכל חלקי העיר במגוון אמצעים וכלים כאשר ההוראות הקבועות בפרק 5.2.3 (מתחם התחדשות עירונית) הוא כלי אחד, אמצעי אחד מתוך ארגז כלים ומגוון אמצעים שהתכנית קובעת, דהיינו- תא/5000 בקפידה ובהירות הראויה התאימה לכל אזור תכנון את האמצעי והכלי המתאים והמיטבי לו על מנת לעמוד במטרה מס' 2.1.2- "פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר".

השגת מטרה 2.1.2 יכולה להתממש על ידי קביעת מתחמים להתחדשות עירונית, על ידי קביעת מסמכי מדיניות ספציפיים המתאימים לשכונה ולאזור תכנון מסוים, על ידי קביעת הוראות וכללים מיוחדים בפרק 5 להוראות התכנית והכל תוך התאמה מיטבית של הכלי והאמצעי המתאים למאפיינים הייחודיים של כל אזור תכנון בתחום תחולת תא/5000. כך נערכה תא/5000, שכן אם לא הייתה מושקעת מחשבה ובדיקה יסודית ומדוקדקת לכל אזור תכנון והתאמתו לכלי ולאמצעי המתאים להשגת מטרה 2.1.2 היה צורך לסמן את כל חלקי העיר או למיצער את רובו של החלק הבנוי הוותיק בעיר כמתחם התחדשות עירונית, צעד שהיה מביא לסיכול המטרה ואי מימושה.

סימון אזור תכנון, כולו או חלקו כמתחם התחדשות עירונית מטרתו להחיל את הוראות סעיף 5.2.3 בהוראות התכנית בתחום הסימון: הוראות התחדשות עירונית הקבועות בסעיף 5.2.3 כוללות הנחיות לעניין עריכת מסמך מדיניות. בחינת "נספח אזורי התכנון", שהוא חלק ממסמכי התכנית ומעמדו מחייב, מלמד כי שכונות כמו רמת אביב א', חלקים נרחבים בשכונת יד אליהו וכיוצא באלה אזורים הם האזורים שנקבעו כמתחמי התחדשות עירונית, דהיינו- אזורי מגורים בבניה מרקמית מסוגים שונים שהכלי היעיל והמתאים להם לדעת עורכי תא/5000 הוא החלת הכללים הקבועים בסעיף 5.2.3. שכונת מונטיפיורי, לעומת זאת, היא שכונה הטרוגנית הכוללת מגוון ייעודים, שימושים ופעילויות במיקום ייחודי בעיר ולפיכך סברו עורכי תא/5000 כי החלה גורפת של כללי התחדשות לפי פרק 5.2.3 אינה מתאימה לנסיבות המיוחדות לאופייה ומאפייניה של שכונת מונטיפיורי וכי מוטב להשיג את המטרה של התחדשות, החייאה ושיפור המרקם בדרכים המתאימות לשכונה וכך אמנם נעשה. נבאר: שכונת מונטיפיורי נקבעה כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים על פי תשריט אזורי הייעוד ולפיכך יש לקבוע כללים, הוראות והנחיות להשגת התחדשות עירונית והגשמת מטרה 2.1.2 באופן שיתאים הן לאזור ייעוד שבמהותו הוא

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

אזור מעורב (בניגוד לאזור ייעוד אזור מגורים בבניה מרקמית) והן למיקום השכונה ומאפייניה הייחודיים במרקם העירוני.

לשכונת מונטיפיורי קיים מסמך מדיניות שאושר על ידי הוועדה המקומית ובו נקבעו ואושרו השימושים ונפחי הבניה מתוך ראייה תכנונית כוללת, המנתחת את תוספת זכויות הבניה ונפחי הבניה בכל השכונה על פי תת אזורים ומבננים, ובכלל זה זיהוי מבננים ומבנים בעלי ערך ארכיטקטוני. עירוב השימושים בשכונה וההטרוגניות שלה אם כך הכתיבו טיפול והתייחסות ייחודיים הבאים לידי ביטוי במסמך המדיניות כאמור, לפיו תיערכנה תכניות מפורטות עתידיות לחידוש והתחדשות השכונה ובכלל זה הכנסת שימושי מגורים לחלק הדרומי של השכונה, מדרום לרח' ישראל ב"ק, על אף הקבוע בתכנית המפורטת המאושרת 1043/א'. החלת כללי התחדשות עירונית אחידים וגורפים כקבוע ביתר מתחמי התחדשות עירונית בעיר לפי סעיף 5.2.3 אינה אם כך הכלי והאמצעי המתאים לאזור מעורב כמו שכונת מונטיפיורי ואינם עולים בקנה אחד עם מסמך המדיניות המאושר.

מהמקובץ עולה כי התרופה אותה מבקשים המתנגדים כבר מוטמעת בהוראות תא/5000 באופן מדויק וראוי ובכלל זה העלאת הרח"ק ל- 3.5 בכל אזור תכנון 602'א' על פי התנגדות מהנדס העיר שהומלץ לקבלה, ומנגד החלת הוראות התחדשות עירונית כקבוע בסעיף 5.2.3 להוראות התכנית - מתייתרת, ואף עלולה לגרום לסיכול התחדשות עירונית מושכלת ומידתית בשכונה מיוחדת זו ומשכך - **דין הטענות להידחות.**

2.2 הנושא: ביטול מתח"ם כרמלית.

המתנגדים: רותי אמיר, ראש מינהל תחבורה ציבורית, חב' נתיבי איילון בע"מ, רח' על פרשת הדרכים פינת דרך נמיר, ת.ד. 32294, תל אביב 6132201. (התנגדות מס' 12)

טופז פלד, המפקחת על התעבורה- מחוזות תל אביב והמרכז, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, רח' המלאכה 8, ת.ד. 57109, תל אביב 6721508. (התנגדות מס' 11)

עו"ד אורנה ורכובסקי, גולדפרב-זליגמן עורכי דין, רח' יגאל אלון 98, מגדל אלקטרה, תל אביב 6789141.

בשם דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ. (התנגדות מס' 15)

הסעיף בפרסום: אזור תכנון 502: הוועדה שוקלת לבטל את סימון מתח"ם "כרמלית" מנספח התחבורה מהנימוק שהמתח"ם חריג לגישה לפיה מתח"מים ימוקמו בחיבור צירי תחבורה ראשיים ואמצעי תחבורה ציבורית שונים.

עיקרי הטענות:

1. **בעניין נתיבי איילון:** בהחלטת הוועדה אין הצעה למיקום חלופי למתח"ם עירוני באזור דרום מערב תל אביב. מסוף התחבורה הכרמלית הוא מסוף האוטובוסים השלישי בגודלו בעיר תל אביב והיחיד בדרום מערב העיר ופועל מזה כ- 40 שנה. המסוף מהווה תחנה ראשונה ואחרונה לקווי אוטובוסים רבים ומשמש חברות תחבורה ציבורית כמו דן, מטרופולין, אגד ואפיקים. בנוסף, ממוקמת בו תחנת קצה של מוניות שירות קו 16. ב- 2013 אושרה תכנית תא/3888 המסדירה את מסוף הכרמלית וגם לפיה השטח שהוקצה למסוף אינו מספק.

מסוף הכרמלית משמש לחניה תפעולית ומנהלית של אוטובוסים וכן לפעילות נוסעים- מעבר בין קווים. היקף הנוסעים 8,100 ביום.

המסוף משמש תחנת קצה לקווים הנוסעים ממזרח, דרום וצפון המטרופולין למערב העיר תל אביב. למסוף מגיע מספר רב של נוסעים, שכן הוא ממוקם בסמוך לשוק הכרמל ומתחם מנשיה.

ביטול המסוף ייצור חוסר בלתי נסבל במגוון השירותים הניתנים במסוף. לביטול המסוף השלכות רחב על צרכי התחבורה של המטרופולין. לפיכך, יש לקבוע כי מתח"ם כרמלית ייקבע במקום כפי שאכן נעשה בתכנית המופקדת ובנוסף מבוקש להחריג את המתח"ם מהוראת סעיף 2.5.3 להוראות התכנית המופקדת.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

2. בעניין משרד התחבורה: התחבורה הציבורית נתמכת במערך נרחב של תשתיות התומכות בפעילותה כמו מסופים בגדלים שונים, מתח"מים וחניוני לילה. העיר תל אביב הינה מוקד ארצי הכולל תנועות מקומיות, אזוריות וארציות של התחבורה הציבורית. על מנת לתמוך במרכזיות העיר ולספק ההיצע הנדרש יש לדאוג לאותן תשתיות בהיקף הנדרש.

דווקא על רקע קידום קווי המתע"ן יש להדגיש את חשיבות השימוש באוטובוסים כשימוש עיקרי של תחבורה ציבורית הן כאמצעי הזנה לקווי מתע"ן והן כמערכת משלימה למתע"ן ולפיכך פעילות האוטובוסים לאחר הפעלת קווי המתע"ן תיגדל באופן אבסולוטי ולא תיקטן.

מסוף הכרמלית משרת קווים רבים וביטולו יפגע מהותית בשירות לציבור, ביכולת לעמוד ביעדי פיתוח תחבורה ציבורית וצמצום פעילות כלי הרכב.

מעבר לצורך במתח"ם כרמלית כתשתית, למיקומו חשיבות רבה, שכן לאופן הפרישה של התשתיות יש חשיבות מכרעת בתפקוד רשת קווי האוטובוסים, מתח"ם הכרמלית הוא היחיד בדרום מערב העיר. לפיכך, יש לקבוע במקום מתח"ם עירוני כפי שנקבע בתכנית המופקדת.

3. בעניין דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ: מדובר בגוש 7002 חלקה 6 וחלק מחלקה 3. החברה פועלת מזה כ- 70 שנה ועושה שימוש בתחנת קצה המכונה מסוף כרמלית מזה כ- 30 שנה. מתח"ם כרמלית מהווה תחנת קצה לכ- 23 קווים, אותם מפעילה החברה וכן משמש לחניה מנהלתית ותפעולית.

מידי יום יש כ- 2,440 כניסות ויציאות של אוטובוסים המשתייכים לחברה אל המסוף וממנו. החניה המנהלתית כוללת המתנה בין נסיעה לנסיעה והחניה התפעולית מספקת לנהגים התרעננות, חדר אוכל, חדר מנוחה, נוחיות וכיו"ב.

במקום מבנה דו קומתי המשמש את החברה הכולל חדר אוכל, המשמש מידי יום 130 נהגים, חדר מנוחה, חדר מנהל עבודה, עמדת קופות, עמדת סדרנים ועוד שימושים נוספים.

מאחר ולא החברה קובעת מסלול קווים וסיומם לא ניתן להורות על ביטול מסוף כרמלית ללא תיאום עם משרד התחבורה שהוא הרגולטור המעניק רישיונות הפעלת קווים.

ביטול המסוף ללא קביעת חלופה לגביו יפגע במגוון השירותים הניתנים במסוף. משכך, אין להחיל את הוראת השינוי שפורסמה לביטול סימון מתח"ם כרמלית.

המלצה ונימוקה:

שלוש ההתנגדויות, כל אחת בנפרד ושלושתן בצוותא, עושות שימוש במונחים שונים לתיאור אותו "מתקן תשתית תחבורתית" ובהם: מסוף, מסוף תחבורה, מסוף אוטובוסים, מסוף כרמלית (נתיבי איילון); מסוף תחבורה כרמלית, תחנת קצה (המכונה מסוף כרמלית), מסוף תחבורה, מסוף (חברת דן); מסוף תחבורה ציבורית, מסוף הכרמלית, מתח"ם (משרד התחבורה).

לא בכדי פורטו השמות השונים שבחרו המתנגדים לעשות בהם שימוש כפי שיבואר להלן, ראשון ראשון ואחרון אחרון: מתח"ם הוא מרכז תחבורה משולב שמוגדר כדלהלן:

מתקן תחבורה שנועד למעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה ובין אמצעי התחבורה הציבורית השונים (סעיף 1.5 להוראות תא/5000).

תא/5000 מאבחנת בין שלושה סוגי מתח"מים - מתח"ם מטרופוליני, מתח"ם עירוני ומתח"ם מקומי. מתח"ם מטרופוליני מוגדר (כמתקן תחבורה) המאפשר מעבר לנוסעים בין אמצעי תחבורה בינעירוניים ועירוניים; מתח"ם עירוני מוגדר (כמתקן תחבורה) המאפשר מעבר בין לפחות שני קווי מתע"ן או בין רכבת ישראל לבין אמצעי תחבורה ציבורית אחר או בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים; מתח"ם מקומי מוגדר ככולל נקודת התחלה וסיום של קווי אוטובוסים או תחנת קו מתע"ן.

ניפנה בשלב זה לניתוח פרק 3.8 (שכותרתו "תחבורה") בהוראות תא/5000: סעיף 3.8.5 קובע הוראות לעניין מתח"ם ובין היתר: קביעת הוראות לייעודי קרקע שיאפשרו שימוש לדרכים ושטחים לצורך תפעול ותחזוקת המתח"ם ובכלל זה משרדי המתח"ם, בתי שימוש, חדרי מנוחה, קופות, מודיעין, חדר לשומר, שמירת חפצים,

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

חניה, השכרה ואחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי אחר. הסעיף מוסיף וקובע הוראות נפרדות למתח"ם מטרופוליני ומתח"ם עירוני.

פרק 3 להוראות תא/5000 מאפשר, כקבוע בסעיף 3.1.1(ו) הקמת דרכים ותשתיות שהם חלק משימושים כלליים ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד הייעוד הראשי וכזכור, מקבץ השימושים "דרכים" כולל מרכזי תחבורה ותחנות.

מכאן נמצאנו למדים כי תא/5000 בנספח התחבורה, שהוא נספח מחייב, קובעת מיקומם (ברדיוס 500 מטר ממקום הסימבול) מתח"מים מטרופוליניים ומתח"מים עירוניים, דהיינו- מתח"מים מקומיים ותחנות קצה ניתן לקבוע בכל אזורי הייעוד ובתנאי שלא תהא פגיעה בתפקוד הייעוד הראשי וזאת בתכנית מפורטת עתידית בסמכות הוועדה המקומית.

ניתוח נספח התחבורה מעלה כי כל המתח"מים המטרופוליניים והעירוניים שנקבעו בנספח ממוקמים על דרכים ברשת הארצית או על דרכים עורקיות ובעיקר- בצמידות או בסמיכות רבה לקווי מתע"ן, פרט ליוצא דופן אחד- אותו מתקן תחבורה כרמלית. מסוף הכרמלית ממוקם בתחום שטח פתוח עירוני ואזור מעורב תעסוקה ומגורים ובסמיכות לאזור מוטה מלונאות.

העולה מהמקובץ עד כה :

1. נספח התחבורה קובע מיקום למתח"מים מטרופוליניים ועירוניים בלבד כאשר מתח"ם מקומי ותחנות קצה ניתן להקים בכל אזור ייעוד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בתכנית מפורטת עתידית.

2. מתח"ם/ מסוף/ תחנת קצה "הכרמלית" אינו עומד בהגדרה של מתח"ם עירוני על פי פרק 1.5, דהיינו- הוא אינו מאפשר מעבר בין לפחות שני קווי מתע"ן או בין רכבת ישראל לבין אמצעי תחבורה ציבורי אחר או בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים.

3. "הכרמלית" יכולה להיות לכל היותר מתח"ם מקומי ו/או תחנת קצה על פי הגדרות תא/5000- מתקני תחבורה שיכולים להימצא בכל אזור ייעוד בכפוף לתנאים שזכרו לעיל.

המסקנות מהניתוח עד כה :

על המתנגדים היה להגיש התנגדות לפי סעיף 100 לחוק על ההוראות וההגדרות שבפרק 1.5, שכן ביטול מתח"ם הכרמלית כמתח"ם עירוני היא תוצאה מתבקשת של סתירה פנימית במסמכי תא/5000, כאמור בסעיף 1.4.3 להוראות תא/5000- במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט ולנספחים יגבר האמור בהוראות התכנית: כל עוד מתח"ם כרמלית לא עומד בתנאים שנקבעו בפרק 1.5, דהיינו- הוא אינו מאפשר מעבר בין לפחות שני קווי מתע"ן או בין רכבת ישראל לבין אמצעי תחבורה ציבורי אחר או בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים לא ניתן לקבוע אותו כמתח"ם עירוני. יש לקבוע בקול ברור וצלול- מתח"ם הכרמלית אינו מתח"ם עירוני לא רק עקב הגדרה כזאת או אחרת אלא במהותו הוא לכל היותר מתח"ם מקומי או תחנת קצה.

בשלב זה יש להידרש להוראות תממ/5 :

תממ/5 קובעת מרכזי תחבורה. כל המעיין בקפדנות במסמכי תממ/5 יגלה מיד כי מרכזי התחבורה ממוקמים באופן שהם עונים על הגדרות תא/5000 למתח"ם מטרופוליני ומתח"ם עירוני.

מרכז תחבורה מוגדר בפרק 3 להוראות תממ/5 כ- "אזור המשורת על ידי מגוון רחב של אמצעי תחבורה" והנה תא/5000, הכפופה לתממ/5 ומפרטת אותה, קבעה המתח"מים המטרופוליניים והעירוניים בדיוק לפי ההגדרה בתממ/5 למעט מתח"ם הכרמלית שמהות פעילותו היא אמצעי תחבורה ציבורית אחד ויחיד- אוטובוסים, כפי שעולה מתיאור המסוף בהתנגדויות (בלי לפגוע במוניות קו 16!).

יש לציין כי נספח התחבורה בתכנית המחוזית הוא נספח מנחה בלבד וכי לפי הוראת סעיף 6.1.1 הוספת מרכז תחבורה אינו מהווה שינוי לתממ/5. סעיף 6.9 בהוראות תממ/5 עניינו מרכז תחבורה ומהגדרת השימושים הראשיים בו עולה כי הם תואמים את ההגדרה- אזור המשורת על ידי מגוון רחב של אמצעי תחבורה.

מסקנה מניתוח תממ/5 :

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

מסוף הכרמלית אינו יכול להיחשב מרכז תחבורה, שכן הוא אינו מייצג "אזור משורת על ידי מגוון רחב של אמצעי תחבורה". מכאן עולה כי ככל שהמתנגדים ראו במתח"ם הכרמלית מרכז תחבורה כהגדרתו בתממ/5 שומה היה עליהם להתנגד בעניין זה לפני למעלה מעשור לתממ/5, לעניין הגדרת מרכז תחבורה.

עד כאן ניתוח המצב הסטטוטורי והתכנוני של תא/5000 ותממ/5 לעניין מסוף כרמלית.

הגענו לשלב ניתוח חשיבות השטח הפתוח העירוני הידוע כגן הכובשים. התנגדויות רבות התייחסו למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בדרום העיר ובכלל זה בדרום מערב העיר. על תא/5000 לאזן בין יעדים ומטרות שונות. אין חולק על חשיבות התחבורה הציבורית במטרופולין תל אביב ובגלעין המטרופולין ואין חולק על חשיבות הגשמת מטרה מס' 2 של מטרות התכנית, דהיינו - קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.

גן הכובשים הוא שטח פתוח, רציף, בעל פוטנציאל גבוה להפוך לשצ"פ איכותי שישירת אוכלוסיות נרחבות בדרום מערב העיר, אזור הסובל זה שנים ממחסור חמור בשטחים ציבוריים פתוחים. על התכנון, באמצעות תכנית מתאר מקומית כוללת לבחון בראיה רחבה ומקיפה את הבעיות השונות בעיר ואת הזרכים המיטביים להגשמת מטרותיה שנקבעו מזיהוי הבעיות על בסיס חזון העיר. דומה שבמאזן שבין הצורך התחבורתי לבין הצורך להגן, לפתח ולהרחיב שטחים ציבוריים פתוחים הכף נוטה לכיוון גן הכובשים וסביבתו, דהיינו - לאפשר לגן הכובשים להפוך לשצ"פ איכותי, מזמין וידידותי לאוכלוסייה המתגוררת בדרום מערב העיר. תכנית מפורטת תא/3888 אושרה זה עתה בשנת 2013 תוך קביעת מסוף תחבורה. לכל היותר יש להסתפק במצב תכנוני זה, דהיינו - מסוף הכרמלית כמתח"ם מקומי ו/או תחנת קצה כהגדרות תא/5000 ואין מקום לקביעת מתח"ם עירוני כהגדרתו בתא/5000 או כמרכז תחבורה כהגדרתו בתממ/5.

תכנון תחבורה ומתן מענה לצרכי תחבורה אינם נעשים בחלל ריק. דומה שהמטרה שנקבעה בסעיף 2.1.3 למטרות התכנית - מתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ומזרחה מחייבת קביעת מתח"ם מקומי ו/או תחנת קצה לכל היותר, ביטול סימון המתח"ם העירוני ופיתוח ו-"ליטוש היהלום" הקרוי גן הכובשים עד למיצוי מלוא הפוטנציאל הגלום בשטח פתוח ייחודי זה ומיקומו המיוחד בדרום מערב העיר. יודגש כי גם אם היה עומד מסוף הכרמלית בתבחיני תא/5000 ותממ/5 הכף כאמור נוטה לכיוון רווחת תושבי דרום העיר על רקע מצוקות השטחים הציבוריים הפתוחים ומטרות תא/5000 ותממ/5.

לעניין החרגת המתח"ם מהוראת סעיף 2.5.3 מתקיים שיהוי רב בטענה שכן מקומה היה להישמע במסגרת התנגדות לפי סעיף 100 ולא ב- "דלת האחורית" בדמותו של סעיף 106(ב) ובכל מקרה הטענה מתייתרת עקב ההמלצה לבטל את המתח"ם. בכל מקרה מסגרת הדיון היא 106(ב) ורק מטעם זה דין הטענה להידחות.

משכך, לא נותר אלא לדחות את הטענות.

2.3 הנושא : גובה הבניה בשכונת שפירא

המתנגדים : עו"ד עפר טויסטר ועו"ד חן פרס, עפר טויסטר עורכי דין, רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104.

בשם א.ח.י.ד בע"מ, טריקו פוקס בע"מ, וה"ה מיכל ואביגדור אולשנסקי. (התנגדות מס' 23)

הסעיף בפרסום : אזור תכנון 803, שכונת שפירא, אזור מגורים בניה מרקמית נמוכה - הוועדה שוקלת לבטל את ההוראה שאפשרה בינוי עד 8 קומות, כך שניתן יהיה לבנות עד 4 קומות בלבד ולהגדיל את הרח"ק ל-3.

עיקרי הטענות :

מדובר בחטיבת קרקע בהיקף כ- 17 דונם במזרח שכונת שפירא בין הרחובות ההגנה, גולומב ומסלנט - גוש 7066 חלקות 3-13 ; 23 ; 76 ; 123 ; 127.

המתחם עתיד להיות נקודת ציון עירונית חשובה לאור מיקומו "האסטרטגי" - אזור הכניסה הדרומית לעיר. פיתוח המתחם הוא בעל משמעות והשפעה רבה באזור המשוע להתחדשות עירונית.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

עיריית תל אביב-יפו מגבשת עם בעלי הזכויות תכנית לפינוי-בינוי במתחם ב- "מסלול משרד הבינוי והשיכון".

המתחם מסומן בשלושה אזורי ייעוד: החלק הצפוני- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. החלק המרכזי- אזור מעורב תעסוקה ומגורים. החלק הדרומי- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה ולגביו נקבעה ההוראה בפרק 5- "הבניה תהיה עד ליחס רח"ק שיכוניים תותר בניה עד גובה 8 קומות".

בנספח העיצוב העירוני המתחם מסומן בחלקו הצפוני כבניה עד 15 קומות, החלק המרכזי והחלק הדרומי (בהתאמה לאזורי הייעוד)- בניה עד 8 קומות.

לשון סעיף 13 לנוסח הפרסום לפי סעיף 106(ב) אינה ברורה ונדרשת הבהרתה, שכן להבנתנו הכוונה להוראה המצויה בטבלה בפרק 5 לגבי אזור תכנון 803, שכונת שפירא, לאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה. מאחר והאפשרות לבנות עד 8 קומות במתחם באזור הייעוד בניה מרקמית נמוכה נובעת מכח הסימון בנספח העיצוב העירוני ומאחר והוועדה המחוזית כפי שנובע מהחלטתה לא שוקלת לשנות את נספח העיצוב העירוני הרי שאף אם תבוטל ההוראה לא יהיה בכך כדי לשנות את האפשרות לבניה עד 8 קומות. לפיכך, על הוועדה להבהיר כי אין בהחלטת הוועדה כדי לפגוע באפשרות הבניה עד 8 קומות באזור המסומן למגורים בבניה מרקמית נמוכה במתחם.

המתנגדים מתנגדים אם כך להפחתת מספר הקומות באזור למגורים בבניה מרקמית נמוכה ומבקשים להתאים את הוראות תא/5000 להוראות התכנית המפורטת המתגבשת ולחילופין- לא להגביל רח"ק ומספר קומות ולקבוע כי מותרת בניה עד 8 קומות במתחם.

הפחתת גובה הבניה וקביעת רח"ק 3 עומדים בניגוד לעמדת גורמי התכנון המוסמכים בעירייה ובניגוד למטרות תא/5000.

התנגדות מהנדס העיר לתא/5000 ביקשה להוסיף מתחם התחדשות חדש 803 ג' "גולומב מסלנט" ולסמנו כמגורים בבניה עירונית והנימוק: "בניגוד למרקם הנמוך של שכונת שפירא הראוי לשימור מדובר באזור מופר, מדורדר, הכולל בתי מלאכה, סככות, מגרשי חומרי בניין שנדרש לפנותם".

התכנית המפורטת המתגבשת בשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו תואמת את מגמות התכנון של תא/5000. החלטת הוועדה לעניין התיקון המוצע בסעיף 13 בנוסח הפרסום עלול לסכל כל אפשרות מעשית לקידום פינוי-בינוי במתחם על פי התכנית המפורטת המתגבשת.

כאשר מדובר בפרויקטים של פינוי-בינוי או התחדשות עירונית יש לבדוק כל מקרה לגופו על מנת ליצור היתכנות כלכלית וכאן יש לציין כי וועדה מקומית עצמאית מיוחדת אינה מוגבלת ברף הזכויות שהיא יכולה להוסיף במקרים של תכנית לפינוי-בינוי או התחדשות עירונית מכח סעיף 62א (2א) לחוק התכנון והבניה.

התרופה המבוקשת אם כך היא לקבוע בפרק 5 כי על המתחם יחולו הוראות התכנית המפורטת המתגבשת או לחילופין לא לקבוע מגבלת קומות ו/או רח"ק ולא להגביל את שיקול דעת הוועדה המקומית.

יש לקבוע לפחות ולהבהיר כי אין בסעיף 13 בנוסח הפרסום, גם אם תבוטל ההוראה הנדונה בו, כדי לשנות את סימון המתחם באזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה בנספח העיצוב העירוני המאפשר עד 8 קומות וכן לקבל את התנגדות מהנדס העיר המתקנת ביחס למתחם.

המלצה ונימוקה:

הוראת שינוי, סעיף 13 בנוסח הפרסום לפי 106(ב) עומדת בסתירה להתנגדות מהנדס העיר שהומלץ לקבלה (סעיף 19 חלק 2) שעניינה קביעת אזור תכנון חדש, 803 ג' שיהא מתחם התחדשות עירונית ובאזור ייעוד בניה מרקמית (עירונית על פי התנגדות מהנדס העיר שהומלץ לקבלה) ולפיכך יש ליתן עדיפות להתחדשות העירונית המבוקשת ולחדש את מתחם גולומב-מסלנט.

בנוסף, החלטת הוועדה לא תאפשר לבנייני שיכון קיימים בני 4 קומות להתחדש, בנייני שיכון שרובם ככולם נמצאים בדרום מזרח השכונה.

לפיכך, מומלץ לקבל את טענות המתנגד לעניין הגובה ולחזור מההודעה על פי סעיף 13 באופן שיחולו הוראות התכנית בנוסחה המופקד תוך הטמעת התנגדות מהנדס העיר שהומלץ לקבלה.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

יחד עם זאת, תרופות נוספות אותן מבקש המתנגד- לקבוע בפרק 5 כי על מתחם 803 ג' יחולו הוראות התכנית המתגבשת או לחילופין לא לקבוע מגבלת קומות ו/או רח"ק ולא להגביל את שיקול דעת הוועדה המקומית יש לדחות, שכן לשיטה זו עלינו להסיר מגבלות ולא להחיל את הוראות תא/5000 באזורים נרחבים בתחום תחולת תא/5000 וזאת אין לקבל, שכן יהיה בכך כדי לקעקע את עצם קיומה של תא/5000 והאפקטיביות שלה.

2.4 הנושא : היקף תוספת בניה במוקד תעסוקה מקומי קיים.

המתנגדים : עו"ד אסף עירוני, ענת בירן משרד עורכי דין, דרך מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, רמת גן 5268102.

בשם בנק הפועלים בע"מ. (התנגדות מס' 24)

עו"ד מאיר פורגס ועו"ד תמר כרמלי, ש. בירן ושות' משרד עורכי דין, רח' ברקוביץ' 4, מגדל המוזיאון, תל אביב 6423806.

בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ. (התנגדות מס' 30)

עו"ד אריאל שוב, שוב- משרד עורכי דין, רח' איינשטיין 40, תל אביב 6910203.

בשם פרתם מבנים בע"מ. (התנגדות מס' 32)

הסעיף בפרסום : הוועדה שוקלת לתקן את סעיף 3.3.6 בהוראות התכנית, כך שתוספת בניה במוקד תעסוקה מקומי קיים תהיה בהיקף של שטח קומה טיפוסית קיימת ולא תעלה על 4 קומות, כולל הקומות הקיימות. בכך יתקיים איזון ראוי בין הצורך לחזק ולעבות מרכזים קיימים לבין שמירה על מאפייניהם ותיפקודם הקהילתי.

עיקרי הטענות :

1. **בעניין חברת בנק הפועלים בע"מ :** למתנגדת מספר נכסים ברחבי העיר העונים להגדרה מוקד תעסוקה מקומי קיים, דהיינו- "מגרש או מקבץ של מגרשים באזור ייעוד מגורים על פי תכניות קודמות הם מיועדים רק למסחר ו/או לתעסוקה לסוגיהם והם משמשים לכך בפועל".

אין כל הצדקה להגביל את הרח"ק ביחס לרח"ק שנקבע לאזור המגורים בו נמצא המגרש ובנוסף יש בהחלט מקום לאפשר תוספת של שימוש מגורים מעבר לשימושים שנקבעו למוקד תעסוקה מקומי קיים (שהינם זהים למוקד תעסוקה חדש).

רח"ק שיהיה שווה לרח"ק שנקבע לאזור המגורים בסביבת מוקד התעסוקה המקומי הקיים בתוספת שימוש מגורים, יאפשרו כדאיות כלכלית לפרויקטים שיובילו להתחדשות אותם מרכזים כאשר תוספת שימוש המגורים יאפשר עירוב שימושים מיטבי. ככל שהוועדה תבהיר כי מגבלת תוספת הקומות מתייחסת אך ורק למקרים של תוספת למרכז מסחרי קיים ולא להריסה ובניה מחדש של מוקד תעסוקה מקומי קיים אין למתנגדת התנגדות לשינוי המוצע.

2. **בעניין רבוע כחול נדל"ן בע"מ :** יש להשאיר את שיקול הדעת לוועדה המקומית בעניין הגובה המירבי והשימושים המותרים בכל מקרה לגופו ואין מקום לקבוע הגבלות ואיסורים גורפים מראש, שכן בכך יש הקטנה משמעותית של הפוטנציאל הגלום בנכסי המתנגדת, פגיעה בהליך ההתחדשות העירונית וצמצום היצע יחידות הדיר.

ההוראה מובילה לחוסר כדאיות כלכלית והיא מנותקת מהמציאות וסופה שתותיר את המצב הקיים על כנו ותפגע בשכונה, בתושבי השכונה ובנכסי החברה.

נימוק הוועדה המחוזית מוטעה, שכן דווקא במרקמי שכונות וותיקות הרעיון שבמוקד תעסוקה מקומי הוא לאפשר עירוב שימושים ולאפשר בניה מירבית גם אם היא בניה לגובה, שכן למוקד שכזה תפקיד ציבורי, חברתי, קהילתי וכלכלי. ההוראה מסכלת כל כדאיות כלכלית: רק בניה מירבית לגובה בהתאמה לבינוי הקיים ותוך עירוב

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

שימושים תנצל את יתרונות המגרשים הייחודיים בצורה מיטבית וכך תהא מוטיבציה להתחדשות עירונית תוך שילוב תעסוקה, מסחר ומגורים.

3. בעניין פרתם מבנים בע"מ: מדובר בגוש 6631 חלקה 29 בקרן הרחובות אחימאיר ובן יוסף בשכונת רמת אביב ג' במגרש ששטחו 3,030 מ"ר ובו בנוי מרכז מסחרי קיים ופעיל. תא/3969/מח שקיבלה תוקף ביום 22.5.14 הגדילה את זכויות הבניה במקום בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית המתאר תא/5000 כפי שהופקדה.

וועד שכונת רמת אביב ג' מנהל "קרוב מאסף" נגד תא/3969/מח והפעיל לחצים רבים והתנגד לתא/5000 בתקווה שהדבר יסייע בידו במסגרת עתירה מינהלית שהגיש נגד אישור התכנית. עקב לחץ על חברי הוועדה נאלץ הצוות המקצועי של הוועדה המקומית "להתכופף" ולהגיע לפשרה, פשרה זו שוקלת כעת הוועדה המחוזית לאמץ.

אין כל סיבה והגיון להותיר מגרשים שונים מסביבתם. הקו שהנחה את עורכי תא/5000 כפי שהופקדה היה שזכויות הבניה, גובה המבנה וכיו"ב יהיו מותאמים באזור בו נמצא המרכז הקיים.

אם חלילה הוועדה המחוזית תחליט להגביל את הבניה מעל מרכזי תעסוקה קיימים ב-4 קומות היא תיצור מצב שבו באזורים בהם הסביבה נמוכה יזדקרו מרכזים בצורה בוטה ולהיפך- באזורים בעלי היקפי בניה גבוהה יהיו מגרשים שאינם מנוצלים כראוי.

נראה כי בשל לחצים פוליטיים בשכונה אחת גוררים את התכנון בכל העיר למקום שאינו ראוי ונכון.

המלצה ונימוקה:

סעיף קטן (ב) בסעיף 3.3.6 בתכנית המופקדת איפשר תוספת שטחי בניה עד לרח"ק המותר באזור הייעוד בו נמצא מוקד התעסוקה המקומי הקיים ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה בו נמצא המגרש.

התיקון המוצע מגביל את אפשרויות והיקף תוספת שטחי הבניה ל-4 קומות כולל הבניה הקיימת ובשטח קומה טיפוסית.

הרציונל המונח בבסיס התיקון המוצע הוא זיהוי אופי, תיפקוד ותפקיד מוקדי התעסוקה המקומיים הקיימים המשמשים למעשה בתפקיד "הבאר" בימי קדם- מקום מפגש ואינטראקציה בין תושבי השכונה, מקום שהות ובילוי תוך קבלת שירותים עסקיים ומסחריים עד כדי מהות של סוג של מרחב ציבורי ייחודי.

התיקון המוצע מבקש לאזן בין שני צרכים, לכאורה מנוגדים: האחד- צורך אמיתי בשיפוץ, שדרוג, חידוש ו-"מתחת פנים" לאותם מוקדים מחד והצורך לשמור על אופיים, תפקידם ותיפקודם כ- "באר הכפר" מאידך. משיכה מוחלטת לצורך הראשון תוביל בהכרח ל- "פינוי-בינוי" כפי שאכן מעידות ההתנגדויות, שכן קביעת רח"ק בדרגת הרח"ק של השכונה והמרקם הסובב יעקר את מהותה ותפקידה של "הבאר" וייצור מוקד תעסוקה שבינו לבין "הבאר הקיימת" ותפקידה כאבן שואבת ומרחב ציבורי המרחק רב.

משכך, דרך המלך שנבחרה ונבחרה היא מתן אפשרות "מתונה" של חידוש, ריענון ומתיחת פנים כקבוע בתיקון המוצע, דהיינו- תוספת זכויות לשימושים שנקבעו בתכנית עד 4 קומות כולל הבינוי הקיים ובתכנית קומה טיפוסית.

דרך זו מאזנת איזון ראוי בין שני הצרכים שצוינו לעיל. כדאיות כלכלית כנטען בהתנגדויות הוא שיקול ראוי אך אינו שיקול מכריע בעל משקל סגולי בנסיבות העניין:

המוקדים הקיימים שוקקים חיים ומתפקדים היטב: ירצה יזם פלוני לפתח במגבלות התיקון המוצע יקבל את בירכת תא/5000. ירצה יזם פלוני לבצע התחדשות עירונית (הלכה למעשה- פינוי-בינוי) של מוקד תעסוקה מקומי קיים תוך בניה ברח"ק ובגובה המבוקש בטענות- יתכבד ויגיש תכנית בסמכות וועדה מחוזית שתהווה שינוי לתכנית תא/5000.

התיקון המוצע שומר ומטפח את התפקיד הציבורי, החברתי והקהילתי של "הבאר": אל לה ל- "באר" לכלול מגורים, שכן כאמור יש לראות במוקדים אלה סוג מיוחד של "מרחב ציבורי" המהווה נקודת מפגש ואינטראקציה בין תושבי השכונה/האזור. מכל מקום סוגיית שימוש המגורים לא בא בגדר הדיון לפי סעיף 106(ב).

לפיכך, הכוונות העסקיות של המתנגדים לביצוע התחדשות עירונית במוקדים אלה באמצעות פינוי-בינוי מקומם, אם בכלל, בתכנית בסמכות מחוזית. דין הטענות להידחות.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

2.5 הנושא: שימוש מגורים בחלק מאזור תכנון 703.

המתנגדים: עו"ד עזרא קוקיא, הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' משרד עורכי דין, רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104.

בשם מ.א. אנטרפרייז מניבים בע"מ; קיבוץ גלויות 31 אחזקות בע"מ; ד.ע. קיבוץ גלויות 43 בע"מ; ד.ע. אלפסי ת"א בע"מ; אוגוסטו בית אופנה בע"מ. (התנגדות מס' 8)

עו"ד סימון טוסון, הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' משרד עורכי דין, רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104.

בשם חב' ידידיה כהן (1996) בע"מ. (התנגדות מס' 7)

עו"ד יגאל דורון, י. דורון ושות' משרד עורכי דין, רח' שאול המלך 8, תל אביב 6473307.

בשם עופר מרכזים בע"מ; מרתף קרית היוצרים בע"מ. (התנגדות מס' 6).

עו"ד טלי סלטון-ישועה, וקסלר-ברגמן ושות' משרד עורכי דין, רח' יהודה הלוי 23, ת.ד. 29621, תל אביב 65136.

בשם היי לופט תוצרת הארץ בע"מ; אגאי פרופרטיס בע"מ. (התנגדות מס' 10)

הסעיף בפרסום: אזור תכנון 703, הקצה המערבי של רחוב קיבוץ גלויות ואזור תכנון 803 רחוב שוקן בקטע שבין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי: הוועדה שוקלת להתיר שימושי תעסוקה או מסחר בלבד בהתאם לקבוע בתכנית המופקדת לגבי כל אזור ללא שימוש של מגורים.

עיקרי הטיעונים:

1. **בעניין ידידיה כהן (1996) בע"מ:** מדובר בחלקות 31 ו-168 בגוש 7087 במתחם המצוי על דרך קיבוץ גלויות ורחוב שארית ישראל. מבחינה תכנונית- אין כל הגיון תכנוני בהבדלת אזור רחב היקף כמו אזור תכנון 703 מהמתחמים שלידו והפיכתו לאזור מבודד של תעסוקה ומסחר וראוי לשלב בו מגורים: יש לקבוע כי אזור תכנון 703 יהיה אזור מעורב שניתן יהיה לבנות בו מסחר ותעסוקה לאורך חזית ציר קיבוץ גלויות ולשלב בזאת עם מגורים כפי שניתן בכל האזור שמסביבו.

גם תממ/5 קבעה אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

המתנגד מקדם בימים אלה תכנית מפורטת ומצרף להתנגדות את חוות דעתו של אדרי' אורי מזור עורך התכנית המפורטת.

יש לתקן את ההחלטה באופן שייקבע כי באזור תכנון 703 לאורך ציר קיבוץ גלויות ניתן יהיה לשלב גם ייעודי מגורים יחד עם מסחר ותעסוקה ובכך לאפשר את המשך קידומה של התכנית המפורטת אותה מבקש המתנגד לממש.

2. **בעניין היי לופט תוצרת הארץ בע"מ:** מדובר בגוש 7087 חלקה 169, רחוב קיבוץ גלויות 18. המקרקעין מיועדים לאזור מעורב תעסוקה ומגורים על פי תא/5000 המופקדת. על פי הרציונל בבסיס תא/5000 גם באזורי תעסוקה תוסמך הוועדה המקומית להתיר שימושים אחרים ובכללם מגורים בהיקף עד 25% ולפיכך אין כל הגיון בקביעת אזור ייעוד בו נאסרים מגורים כליל.

תא/5000 מאפשרת שימושים מסחריים על צירים שונים כאשר בקומות עליונות ו/או בשטחים בעומק השטח ייקבעו שימושים למגורים ואין כל סיבה לסטות ממתודולוגיה זו באזור 703.

משכך, יש טעם רב להתיר שימושים מעורבים כולל מגורים ולהותיר בידי הוועדה המקומית שיקול דעת. מיקום המתחם וממדיו מאפשרים עירוב שימושים כולל מגורים. הצעת התיקון מסכלת מראש אפשרות להתחדשות עירונית במתחם.

זאב עמית - צבי יושע

תכנון ערים בע"מ

המלצה ונימוקיה:

תא/5000 בגירסתה המופקדת קבעה בפרק 3.4-3 אזורים מעורבים, את ההוראה הבאה (סעיף 3.4.1 ס"ק 3):
"השימושים בלא פחות מ- 40% משטחי הבניה בתכנית למגורים; ובנוסף השימושים בלא פחות מ- 40% משטחי הבניה בתכנית יקבעו לאחד או יותר מהשימושים שאינם למגורים".

ממשיך וקובע ס"ק 4 להוראות תא/5000:

"ניתן לקבוע שימושים ביחס שונה מהאמור בס"ק (3) לעיל ובלבד שהיקף השטחים לשימוש המבוקש (מגורים או שימושים שאינם מגורים) באזור הייעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 60% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים המאושרים בו...".

מהנדס העיר בהתנגדותו (סעיף 38 לכתב ההתנגדות) שהומלץ לקבלה מבקש לבטל הסעיפים דלעיל, דהיינו- סעיפים קטנים (3) ו- (4) בסעיף 3.4.1 (א) בנימוק הבא:

"הדרישה הגורפת החלה על כל האזורים המעורבים לתעסוקה ולמגורים לעירוב שימושים בתמהיל שלא יפחת מ- 40%-60% אינה ישימה. הגיוון הרב של האזורים המעורבים ברחבי העיר מצריך לקבוע הוראות מיוחדות לכל אחד מהאזורים. בדומה לכך שבאזורי מגורים לא נקבע רח"ק אחד באזור הייעוד אלא נקבע רח"ק באופן פרטני בהוראות פרק 5 לגבי כל אחד מאזורי התכנון, כך הגענו למסקנה על פי הנסיון של השנה האחרונה כי לא נכון יהיה לקבוע הוראות כלליות ומחייבות לעירוב השימושים אלא יש לקבוע זאת בכל אזור ואזור על פי מאפייניו...".

"פתיחת" האזורים המעורבים ברחבי מרחב התכנון המקומי להעצמת שימוש המגורים מחייב בחינה מחדש של מיקום והיקף המלאכות, התעסוקות והמסחר ברחובות ובצירים מסוימים המתאפיינים בפעילות של מלאכות, תעשיות קלות ומסחר. בחינה חדשה זו מובילה למסקנה כי בצירים מסוימים אלה יש לתת עדיפות למלאכות, תעשיות קלות ומסחר על פני מגורים, שכן במאזן הכולל "פתיחת" האזורים המעורבים בהכרח יחלישו בטווח הקצר לפחות את פוטנציאל התעסוקה והמסחר בהם ויעצימו את שימוש המגורים ולפיכך יש צורך לחזק ולעגן מלאכות, תעשיות קלות ומסחר במקומות שמטיבם ומטבעם מתאימים לכך ואלה הם הקצה המערבי של רחוב קיבוץ גלויות באזור תכנון 703 ורחוב שוקן בקטע שבין קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי, בחזית הרחוב בלבד.

בכך יושג האיזון הראוי בין הצורך להוסיף בעיר יחידות דיור ולגוון, לרענן ולחדש את האזורים המעורבים לבין הצורך להבטיח ולשמור המשך קיום מלאכות, תעשיות זעירות ומסחר בחזית הרחוב. איזון זה יושג באמצעות התיקון המוצע.

לאור ההתנגדויות בעניין אזור תכנון 703 והדיון שהתקיים ממליץ החוקר לחדד ולדייק בהוראות התכנית כי תחולת הוראת השינוי היא:

1. לחלק הדרומי של דרך קיבוץ גלויות בקטע המערבי של הדרך במבנים בחזית הרחוב בלבד.

2. קטע מערבי פירושו מדרך שלבים לרחוב אמצ'.

3. רחוב שוקן בקטע שבין קיבוץ גלויות לרחוב בר יוחאי במבנים בחזית הרחוב בלבד.

משכך- **דין הטענות להידחות.**

יש להוסיף ולקבוע כי התנגדות מס' 8 (אנטרפרייז בע"מ ואחרים) והתנגדות מס' 6 (עופר מרכזים ומרתף קרית היוצרים) אינם רלוונטיים לעניין, שכן מיקומם אינו נופל בתחום המדובר שהוא דרך קיבוץ גלויות בקטע המערבי שבין רחוב שלבים ורחוב אמצ'.

2.6 הנושא: גובה בניה באזור תכנון 601.

המתנגדים: עו"ד אפרת שרון, פישר בכר חן וול אוריון ושות', רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104.

בשם ציוני אמריקה נכסים ובנין בע"מ; אי.טי. רסקו אל.אל.סי. (התנגדות מס' 5)

עו"ד אפרת שרון, פישר בכר חן וול אוריון ושות', רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

בשם י.ח. הארי בית הסופר בע"מ. (התנגדות מס' 4)

עו"ד רונן ירדני ועו"ד יעל אוריאל, המבורגר עברון ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים, רח' ברקוביץ'
4, מגדל המוזיאון, תל אביב 6423806.

בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ. (התנגדות מס' 14)

עו"ד עפר טויסטר ועו"ד חן פרס, עפר טויסטר עורכי דין, רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104.

בשם רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ; א.ל.י.ט. דובנוב בע"מ; באפי הצלחה בע"מ. (התנגדות
מס' 22)

עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד רן דרוק, כהן וילצ'יק ושות' משרד עורכי דין, דרך אבא הלל 14, בית עוז, רמת
גן 5250607.

בשם ריאליטי קרן השקעות. (התנגדות מס' 31)

הסעיף בפרסום: אזור תכנון 601: בחלק מאזור התכנון התחום בין הרחובות שאול המלך בצפון, אבן גבירול
וקרליבך במערב, דובנוב, לסקוב והפטמן במזרח ושפרינצק בדרום- שטח זה כלול בהכרזת אונסקו ולכן הוועדה
שוקלת לשנות את מאפייני מתחם זה בנספח העיצוב העירוני מגובה של עד 40 קומות לגובה של עד 8 קומות
ולהוסיף סימון של מרקם בנוי לשימור.

עיקרי הטיעונים:

1. בעניין ריאליטי קרן השקעות: מדובר במקרקעין בגוש 6111 חלק מחלקה 746, רח' קפלן 4 בשטח 3,680 מ"ר.
הנכס מורכב משלושה מבנים- בית העיתונאים המיועד לשימור, מסעדה ואולם הניצבים ומחוברים לבית
העיתונאים ומנהל הדיור הממשלתי הממוקם בעורף החלקה.

התכנית המפורטת המאושרת (2474) מייצגת את הנכס למגרש מיוחד בו תותר בניה עד 17 קומות לחניה, מסחר,
משרדים ומגורים.

מאחר ויש תכנית תקפה, 2474, המאפשרת 17 קומות, יש להחריג את הנכס מהצעת התיקון, דהיינו- על התיקון
המוצע להיות מוחל רק על מבנים שטרם אושרה בהם תכנית לבניה גבוהה יותר מ- 8 קומות. חשוב להוסיף ולציין
כי גם במצב שהשינוי המוצע ככל שיאושר לא יחול על התכנית המפורטת המאושרת הרי שבשלב התכנון המפורט
עשויים להתבקש שינויים שיצריכו הכנת תכנית חדשה לשיפור זו הקיימת ומשכך עלולה להיות מסוכלת בעתיד
כוונה לשיפור תכנון הנכס ולפיכך יש להחריג כליל את הנכס מהשינוי המוצע.

אשר על כן התרופה המבוקשת היא לא להחיל את הצעת השינוי לאזור תכנון 601 ולחילופין לקבוע כי הצעת
השינוי לא תחול לגבי הנכס.

2. בעניין ציוני אמריקה נכסים ובנין בע"מ ואחרים: מדובר בגוש 6111 חלק מחלקה 33, מתחם קרקע שהיקפו
6,108 מ"ר עם חזית ברוחב 40 מטר לרחוב אבן גבירול. במקרקעין קיימים שני מבנים- מגדל רסקו ובית ציוני
אמריקה.

על פי תא/5000 המופקדת המקרקעין בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים וגובה עד 40
קומות. התיקון המוצע בהחלטת הוועדה בנוסח הפרסום לפי סעיף 106(ב) יסכלו הליכי תכנון של תכנית מפורטת
אותה מבקשים לקדם.

המקרקעין נמצאים במתחם שבנויים בו מגדלים רבים כמו מגדל לונדון מיניסטור, מגדל רסקו, בית יכין, מגדל
גינדי (השופטים), בית אמות משפט, מגדלי מתחם רחוב הארבעה ושרונה ומגדלים מתוכננים בין היתר במתחם
בני ברית ובמתחם הכנרית.

מכאן, שבהיבט התכנוני אין כל מניעה לבנות במקרקעין בנין בגובה שיגיע לכל הפחות למלוא גובהו של המגדל
ברחוב דניאל פריש 3, דהיינו- 27 קומות, ובאופן שישתלב עם המרקם העירוני הסובב.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

הכרזת אונסקו אינה בעלת מעמד סטטוטורי ואין היא אלא הנחיות בלבד כלפי הוועדה המקומית ומהנדס העיר אשר מחזיקים בשיקול דעת כיצד והאם להגביל זכויות ואופי בניה בתחום ההכרזה.

אישור תא/5000 מעניק מעמד סטטוטורי להכרזה ומעגן את מעמדה בדין- מעמד שלא היה קיים עד כה ולא ראוי ולא סביר ליתן מעמד סטטוטורי להכרזה, מה גם שמתן מעמד זה שולל באופן מוחלט את שיקול דעת הוועדה המקומית ומהנדס העיר.

לפיכך, התרופה המבוקשת היא להותיר את שיקול הדעת בידי הוועדה המקומית ומהנדס העיר תוך קביעת הוראה בתא/5000 כי ניתן לבנות באזור תכנון 601 עד 40 קומות כאשר הגובה המדויק ייקבע בתכנית מפורטת עתידית.

כמו כן, יש לקבוע מפורשות כי ככל שיחול שינוי בהכרזת אונסקו יחולו הוראות התכנית בנוסחה המופקד המאפשרות הקמת מגדל בן 40 קומות במקרקעין.

בנוסף, קביעת האזור כמרקם בנוי לשימור מהווה פגיעה נוספת במקרקעין, שכן קביעה זו מטילה על המקרקעין מגבלות ומטלות לעת הכנת תכניות או הוצאת היתרי בניה.

3. בעניין י.ח. הארי בית הסופר בע"מ: מדובר בגוש 6111 חלקה 582 בשטח של 1,400 מ"ר. התכנית התקפה למקרקעין- 2474 שפורסמה למתן תוקף ביום 30.10.97. תא/5000 המופקדת קבעה למקרקעין אזור ייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים" וגובה עד 40 קומות.

התיקון המוצע בהחלטת הוועדה בנוסח הפרסום לפי סעיף 106(ב) יסכלו הליכי תכנון של תכנית מפורטת שאותה החלו לערוך בעלי הזכויות לתוספת 38 יחידות דיור למבנה בן 10.5 קומות לפחות מעל קומת קרקע מסחרית-תכנית שהתאפשרה על פי תא/5000 עד הצעת התיקון.

בית הסופר נמצא במתחם אשר בנויים בו מגדלים רבים ולפיכך בהיבט התכנוני אין כל מניעה לבנות בחלקת בית הסופר בנין שיגיע לכל הפחות למלוא גובהו של בית העיתונאים הסמוך, דהיינו- 17 קומות, ובכך תתאפשר הקמת בנין שישתלב במרקם העירוני הסובב אותו.

הכרזת אונסקו אינה בעלת מעמד סטטוטורי ואין היא אלא הנחיות בלבד כלפי הוועדה המקומית ומהנדס העיר אשר מחזיקים בשיקול דעת כיצד והאם להגביל זכויות ואופי בניה בתחום ההכרזה.

אישור תא/5000 מעניק מעמד סטטוטורי להכרזה ומעגן את מעמדה בדין- מעמד שלא היה קיים עד כה ולא ראוי ולא סביר ליתן מעמד סטטוטורי להכרזה, מה גם שמתן מעמד זה שולל באופן מוחלט את שיקול דעת הוועדה המקומית ומהנדס העיר.

לפיכך, התרופה המבוקשת- להותיר את שיקול הדעת בידי הוועדה המקומית תוך קביעת הוראה בתא/5000 כי ניתן לבנות באזור תכנון 601 עד 40 קומות כאשר הגובה המדויק ייקבע בתכנית מפורטת עתידית.

כמו כן, יש לקבוע כי ככל שיחול שינוי בהכרזת אונסקו יחולו הוראות התכנית בנוסחה המופקדת המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות במקרקעין.

בנוסף, קביעת האזור כמרקם בנוי לשימור מהווה פגיעה נוספת במקרקעין, שכן קביעה זו מטילה על המקרקעין הגבלות ומטלות לעת הכנת תכניות (מפורטות עתידיות) או הוצאת היתרי בניה.

לחילופין, יש לאפשר הקמת מבנה בן 10.5 קומות לפחות מעל קומת קרקע. הדרך היחידה שמאפשרת את שימור המבנה באופן כלכלי היא תוספת קומות ויחידות דיור (בתכנית בסמכות מקומית).

התרופה לפיכך בטענה חילופית זו- לקבוע במפורש בהוראות תא/5000 כי במקרקעין ניתן יהיה להקים מבנה בן 10.5 קומות.

4. בעניין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ: מדובר במגרש בפינת הרחובות דובנוב ושאול המלך, גוש 6111 חלקה 686 בשטח 2,309 מ"ר.

במסמכי ההכרזה על העיר הלבנה הוחרג המגרש באופן ספציפי באמצעות סימון עיגול שחור שמשמעו- Tower in process of approval.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

מכאן התרופה המבוקשת היא החרגת המגרש מכל מגבלה שהיא הנובעת מהכרזת העיר הלבנה ומגבלות הגובה באזור מרקם בנוי לשימור באופן שיוחלו על המגרש הוראות אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ובניה עד 40 קומות.

5. בעניין רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ואחרים: מדובר בגוש 6111 חלקה 782 ברחוב דובנוב 3. המקרקעין ממוקמים באזור המתאפיין בסביבה של מגורים ומע"ר ומוקף מגדלים קיימים כמו מגדל דניאל פריש 3 (24 קומות), מגדל השופטים (31 קומות), בית יכין (14 קומות), מגדל לונדון מיניסטור (20 קומות), מגדל אמות משפט (16) קומות ועוד.

התכנית המאושרת למתחם מאפשרת בניה של עד 10 קומות. במסגרת הכרזת העיר הלבנה סומנו כל המגרשים אשר היו באותה עת בהליכי תכנון לבניה רבת קומות בסימון של עיגול שמשמעו " Tower in process of approval" ועל אף שבאותה עת קודמה על ידי הבעלים הקודמים של המקרקעין תכנית למגדל בן 22 קומות הרי שעקב טעות לא באה עובדה זו לידי ביטוי בסימון של עיגול ובכך החרגתו מכללי ההכרזה.

לפי תא/5000 המופקדת המקרקעין נמצאים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, על פי נספח העיצוב ניתן לבנות עד 40 קומות ואין סימון של מרקם בנוי לשימור.

במסגרת הדיונים בתכנית מפורטת 3551 הכירה הוועדה המקומית וגורמי התכנון בעירייה בטעות אלא שבסופו של דבר הבעלים הקודמים מכרו את המקרקעין ולא נמשך הליך קידום תכנית 3551.

בהיבט התכנוני ראוי ונכון כי המקרקעין יהיו מע"ר מטרופוליני ותתאפשר בניה עד 40 קומות ולראיה- פירוט המגדלים לעיל בסביבה הקרובה והעובדה כי לא סומן במקום מרקם בנוי לשימור אינה טעות סופר אלא ביטוי לעובדה שכוון וראוי לבנות מגדל כמבוקש במקום והסיבה היחידה להגבלת הגובה בתיקון המוצע בתוספת סימון מרקם בנוי לשימור הוא הקונפליקט בין מה שראוי ונכון תכנונית לבין התחייבות העירייה לאונסקו.

הפתרון לקונפליקט לשיטת העירייה ותא/5000 היא עיגון ההכרזה במסמכי התכנית (מרקם בנוי לשימור והגבלת גובה) תוך כך שבמידה ויצומצמו גבולות ההכרזה יחולו הוראות ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

כנגד זה לשיטתנו יש לתת ביטוי במסמכי תא/5000 למה שראוי ונכון תכנונית לאזור, דהיינו- הוועדה המחוזית מתבקשת להותיר את נספח העיצוב העירוני על כנו ובמקום לשנותו לקבוע בפרק 5 כי מגבלות המתייחסות לתחום ההכרזה ולמרקם בנוי לשימור יחולו כל עוד המקרקעין מצויים בתחומי ההכרזה וככל שגבולות ההכרזה יצומצמו ו/או המקרקעין יוחרגו מאזור ההכרזה בעתיד אזי יחולו הוראות אזור הייעוד ובכלל זה גובה בניה עד 40 קומות.

בנוסף, מתבקשת הוועדה המחוזית להורות לוועדה המקומית לפנות לאונסקו למציאת פתרון שיאפשר הבניה המבוקשת במקרקעין.

המלצה ונימוקה:

כללית, הרציונל להוראת השינוי הוא מתן ביטוי סטטוטורי בשפה התכנונית של תא/5000 ובאמצעות הוראותיה לערכים אותם מבקשים לשמור ולטפח בתחום הכרזת אונסקו.

1. בעניין ריאליטי קרן השקעות:

התכנית המפורטת המאושרת, 2474, מאפשרת בניה גבוהה יותר מהוראת השינוי ותכנית תא/5000 מותרת אותה על כנה ואינה מבטלת אותה. לפיכך, התרופה המבוקשת להחריג את הנכס מהצעת התיקון או לקבוע כי הצעת השינוי לא תחול לגבי הנכס מתייתרת: אין כל צורך להחריג ואין כל צורך לקבוע, שכן הנורמה החלה על הנכס היא תכנית 2474.

לעניין הטענה כי גם במצב שהשינוי המוצע לא יחול על 2474 הרי שבשלב התכנון המפורט עשויים להתבקש שינויים שיצריכו הכנת תכנית חדשה יש לומר ולהשיב: אין הטענה נופלת בגדר 106(ב) ולמעלה מן הצורך נפנה את הטוען לסעיף 23 בפרק 1 לדו"ח החוקר מיום 6.5.2015, אך את התרופה המבוקשת- להבטיח את עתידו של הנכס ולסלול מראש את הדרך לשינויים בתכנית 2474 באמצעות החרגת הנכס מהשינוי המוצע- אין לקבל.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

משכך, **דין הטענה להידחות.**

2. בעניין ציוני אמריקה נכסים ובנין בע"מ ואחרים:

לא טחו עיני עורכי תא/5000 והוועדה מלראות כי הכרזת אונסקו אינה בעלת מעמד סטטוטורי: בשל כך באה תא/5000 ויוצקת תוכן להכרזה באמצעות קביעת מרקם בנוי לשימור והגבלת גובה לפיכך בהיבט התכנוני חרף העובדה שבסביבתו הקרובה של הנכס קיימים מגדלים יש צורך תכנוני לממש את ערכי ההכרזה. בניגוד לנטען גם ראוי וגם סביר ליתן מעמד סטטוטורי להכרזה באמצעות קביעת מרקם בנוי לשימור והגבלת גובה, שכן ההכרזה משקפת ערכים תכנוניים אותם מבקשת תא/5000 לעגן ולקבע.

לפיכך, **דין הטענה להידחות.**

3. בעניין י.ח. הארי בית הסופר בע"מ:

מומלץ **לדחות את הטענה** בנימוקים בסעיף 1 לעיל.

4. בעניין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ:

אין כל סיבה להחריג את המגרש ממגרשים אחרים שסומנו כ- "מגדל בהליכי אישור" ומאחר ומגרש זה נכלל בקבוצה זו. מומלץ לקבוע בפרק 5 כי לא יחולו לגביו ההוראות המגבילות הנובעות מההכרזה, דהיינו- יחולו לגביו ההוראות ותשריטי תא/5000 לעניין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ובניה עד 40 קומות.

משכך, **דין הטענה להתקבל.**

5. בעניין רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ואחרים:

קירבה כזו או אחרת למגדל קיים אין בה כדי לקעקע את הרציונל העומד בבסיס הוראת השינוי שבנדון, שכן תא/5000 קובעת נורמות פרוספקטיבית, ואת הערכים אותם היא רוצה להגן ולעגן אין לשקול על רקע תכניות מפורטות שאושרו בעבר, דהיינו- התשתית הסטטוטורית אותה מבקשת תא/5000 להניח ולאשר קובעת בקליפת אגוז כי על אף העובדה שמגדל השופטים (31 קומות), בית יכין (14 קומות) ועוד מגדלים מניה וביה קיימים יש צורך ורציונל תכנוני לקבוע מעתה ואילך מרקם בנוי לשימור והגבלת גובה.

עוד מוסיף וטוען המתנגד כי אי סימון המתחם בעיגול שחור במסמכי ההכרזה מקורה בטעות: על כך יש להשיב כי תא/5000 יוצקת תוכן למסמכי ההכרזה. מסמכי ההכרזה אינם מהווים נורמה הקבועה לעד וככל שגורם מוסמך כזה או אחר יהיה סבור בעתיד כי יש להכניס שינויים במסמכי ההכרזה חזקה עליו שיפעל בעניין. לעת זו תא/5000 מעניקה ביטוי סטטוטורי לערכים הגלומים בהכרזה.

טענה נוספת של המתנגד- אי סימון מרקם בנוי לשימור אינה טעות סופר אלא ביטוי למה שנכון וראוי לנכס בפרט ולאזור בכלל, דהיינו- ביטוי לעובדה שנכון וראוי לבנות מגדל כמבוקש. על כך יש להשיב בקול רם וצלול כי אי סימון מרקם בנוי לשימור במסמכי התכנית המופקדת הייתה בגדר טעות סופר אך גם אם לא הייתה טעות סופר באה הוראת השינוי וקובעת כי היא זה מרקם בנוי לשימור וזאת כפועל יוצא הכרחי מיציקת התוכן הסטטוטורי לערכים הגלומים בהכרזה.

טענה מעניינת ומקורית מצדו של המתנגד גורסת כי בהיבט התכנוני ראוי ונכון מעתה לקבוע גובה עד 40 קומות, להותיר את אי סימון מרקם בנוי לשימור וכל מגבלה אחרת הקשורה להכרזה ולהסתפק בהוראה בפרק 5 שתיקבע כי מגבלות המתייחסות לתחום ההכרזה יחולו כל עוד מקרקעין כלולים בתחום ההכרזה וככל שגבולות ההכרזה יצומצמו ו/או מקרקעין פלוני יוחרגו מאזור ההכרזה אזי יחולו הוראות אזור הייעוד ובכלל זה גובה הבניה.

על כך יש להשיב בשלילה. נבאר: תכנית לפי פרק ג' לחוק בכלל ותכניות מתאר מקומיות כוללניות ו/או תכניות מתאר ארציות הן ביטוי סטטוטורי לנורמות וערכים תכנוניים אותם רוצים לעגן ולקבוע. תכנית היא דין העומד בפני עצמו ואם רוצה מאן דהוא לשנותו- עליו לפעול לשינוי התכנית, שינוי הכולל מניה וביה גם הליך של דיונים והפעלת שיקול דעת, מצד מוסדות התכנון והליך הפקדה התנגדויות עררים וכו'.

למעשה המתנגד מבקש בטענתו זו לקבוע מראש, לעת זו, נורמות תכנוניות שמועד תחולתן יהא בשינוי כזה או אחר במסמך חיצוני לתכנית ואף לחוק התכנון והבניה, ויש לחדד ולהבהיר את משמעות הדברים:

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

בעולם התכנון הפיסי קיימות הגבלות והוראות שונות המשפיעות על התוצר התכנוני- היא התכנית.

למשל- חוק הסביבה החופית קובע הוראות ונורמות על פי מרחק ניצב מקו מימי החופין. החוק משפיע על תכנית פלונית המצויה בתחום תחולת החוק ומכתיב את תכולתה, דהיינו- תכנית אינה קובעת דרך משל מגורים מקום שחוק הסביבה החופית אוסר וקובעת בהוראותיה הוראה בזו הלשון: באם יחולו שינויים בחוק הסביבה החופית אזי יחולו ההוראות לעניין המגורים.

דוגמא שניה: קווי בניין מדרכים ברשת הדרכים הארצית או רדיוסי מגן מקידוחי מים על פי הוראות פקודת בריאות העם: תכנית אינה קובעת ייעודי קרקע ושימושי קרקע בתחום קווי בניין ו/או בתחום רדיוסי מגן וקובעת בהוראותיה הוראה בזו הלשון: באם יחולו שינויים בתמ"א לדרכים לעניין קווי הבניין ו/או בפקודת בריאות העם אזי יחולו ההוראות בתחומים אלה על פי הוראות תכנית זו.

הדרך הראויה, השקופה והבהירה היא לקבוע נורמה אותה מבקשים לעגן ועליה מבקשים להגן בתכנית. ככל שחלים שינויים חיצוניים לאותה נורמה שיש בהם כדי לאפשר שינויים בנורמה אין להפעיל מנגנון טייס אוטומטי כמבוקש בטענה אלא יש להפעיל שיקול דעת ושיקול דעת זה מקומו אחד- בשינוי לתכנית מאושרת.

תרופה נוספת אותה מבקש המתנגד- שהוועדה המחוזית תורה לוועדה המקומית לפנות לאונסקו למציאת פתרון שיאפשר הבניה המבוקשת במקרקעין היא תרופה שיש לדחותה על הסף, שכן היא אינה נוגעת לתכנית מתאר מקומית תא/5000 ובמילא אינה נוגעת לפרסום הוראת השינוי לפי סעיף 106(ב), שכן כל מהות ההפקדה ובכלל זה הפרסום לפי 106(ב) מוגבלים לגדר תא/5000 על מסמכיה והוראותיה ולהם בלבד.

משכך, **דין הטענות להידחות.**

2.7 הנושא: היחס בין תא/5000 לרובע 4 תכנית תא/3729/א והגבלת גובה במרכז האזרחי.

המתנגדים: עו"ד אורנה ורכובסקי, גולדפרב זליגמן, רח' יגאל אלון 98, תל אביב 6789141.

בשם גינדי פרידמן יזמות נדל"ן בע"מ. (התנגדות מס' 16)

עו"ד אורנה ורכובסקי, גולדפרב זליגמן, רח' יגאל אלון 98, תל אביב 6789141.

בשם אמות השקעות בע"מ. (התנגדות מס' 19)

עו"ד אורנה ורכובסקי, גולדפרב זליגמן, רח' יגאל אלון 98, תל אביב 6789141.

בשם אריסון קיימות בע"מ וקרן תד אריסון. (התנגדות מס' 17)

עו"ד יצחק מירון, מירון בן ציון ופריבס עורכי דין ונוטריונים, רח' מונטיפיורי 33, תל אביב 6520102.

בשם גב' נירה פריסקל. (התנגדות מס' 18)

הסעיף בפרסום: אזור תכנון 401: הוועדה שוקלת להחיל את ההוראה המסדירה את היחס בין תכנית המתאר לתכנית רובע 4 תא/3729/א על כל אזור תכנון, כך שייקבע כי במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית תא/3729/א מיום כניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729/א בעוד שבהפקדה היא חלה על האזור המסומן כמרקם בנוי לשימור בלבד (סעיף זה יפה להתנגדויות 16, 18, 19).

לעניין התנגדות מס' 17 הסעיף הרלוונטי בפרסום הוא סעיף 3: הוועדה שוקלת לשנות את סימון מס' הקומות בנספח העיצוב מגובה עד 15 קומות לגובה של עד 8 קומות.

עיקרי הטענות:

1. בעניין גינדי פרידמן יזמות נדל"ן בע"מ ואחרים: מדובר בגוש 6213 חלקה 644. על מקרקעין מספר מבנים קיימים בהם בית המלך ובית לטין, לגביהם אושרה תכנית תא/2986/א/מח בשנת 2010, לפיה ניתן להקים במקרקעין מגדל בן 27 קומות.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

תכנית עיצוב אדריכלי אושרה ביולי 2013 על ידי הוועדה המקומית וקובעת בין השאר כי "תכנית לניוד זכויות מבניינים לשימור אשר תכלול תוספת של עד 5 קומות למגדל, ככל שתאושר, לא תהווה חריגה לתכנית זו בכפוף לעמידה בהוראותיה לרבות קווי בניין".

לפיכך, מזה כשנתיים מקודמת תכנית שתאפשר תוספת 5 קומות ובאופן זה ניתן יהיה להקים מבנה בן 32 קומות. ככל שיאושר השינוי המוצע בסעיף א.2 לנוסח הפרסום לפי סעיף 106(ב) וככל שתכנית רובע 4 בנוסחה הידוע תאושר עלול הדבר לפגוע בזכויות שאושרו במסגרת תכנית בית לסין, שכן עלול להיטען כי משמעות שילוב בין סעיף 2.2' להוראות תכנית הרובע שמטרתו שמירה על זכויות בניה בתכניות מאושרות ולהוראת סעיף 4.1.2' לתכנית הרובע הקובעת הוראות בניה לבניינים חדשים אינה ברורה דיה ושתיקת תא/5000 לעניין גובה ומספר הקומות הקבועים בתכניות מאושרות יוצרת אי וודאות תכנונית.

לפיכך, למען הזהירות והסרת הספק יש להחריג את המקרקעין מההוראה המחילה את תכנית רובע 4 על אזור תכנון 401.

לחילופין, למען הסר ספק ולמנוע אי וודאות תכנונית יש להוסיף הוראה בהוראות תא/5000 לפיה החלת תכנית הרובע במתחם תכנון 401 ככל שהיא נוגעת לסעיפים 1.6 ו- 2.2' לתכנית הרובע הינה לרבות שמירה על גובה מספר קומות והנחיות בינוי אחרות לרבות הקבוע בתכניות עיצוב (אדריכלי) מאושרות וכל שיאושר מכוחן לרבות על דרך תיקון.

עוד מבוקש לקבוע כי יש להחריג את המקרקעין מייעוד מגורים בבניה מרקמית ולקבוע אזור ייעוד למגורים בבניה רבת קומות לגבי המקרקעין.

לחילופי חילופין, יש לקבוע כי תא/5000 בסעיף 2.4 שבהוראותיה גוברת על הוראות תכנית הרובע לעניין זה (יחס לתכניות מאושרות).

כתב הטענות כולל חלק נוסף שעניינו הוראת סעיף 2.5.3 לתא/5000 ומשמעותו לגבי שינויים תכנוניים עתידיים בתכנית בית לסין ומימוש ניוד הזכויות מקרן הסכמי השימור לאור התכנית המופקדת תוך פירוט משמעויות אלה והתרופה המבוקשת החרגת המקרקעין מהוראת סעיף 2.5.3 ובנוסף ולצד זאת על מנת להקל על מימוש מתחם בית לסין על 27 קומותיו ו- 5 קומות פוטנציאליות נוספות. יש לשנות את ייעוד המקרקעין לאזור מגורים בבניה רבת קומות ובהתאם לשנות את סימון הגובה בנספח העיצוב העירוני וכן לאפשר בניה ברח"ק העולה על הרח"ק המירבי.

2. בעניין אמות השקעות בע"מ: מדובר בנכס המצוי בגוש 6213 חלקה 1395 המצוי ברחוב פנקס. סעיף א2 לנוסח הפרסום לפי סעיף 106(ב) מעלה את החשש כי עם אישור תא/5000 ובכלל זה השינוי המוצע תוטלנה הגבלות על אופן התכנון והפיתוח האפשריים בנכס באופן שלא יתיישב עם הפיתוח והבינוי בסביבתו.

יצוין כי המתנגדת הגישה התנגדות לתכנית תא/5000 בהקשר עם מספר נכסים ובהם הנכס דלעיל.

המתנגדת מבקשת שייקבע כי גם לאחר אישור תא/5000 ובפרט לאור הקביעה כי הוראות תכנית הרובע תגברנה, תוכל המתנגדת להגיש תכנית נקודתית אשר אינה מתיישבת עם המגבלות הקבועות בתכנית הרובע (וממילא אף לא עם אלה הקבועות בתכנית המופקדת המחילה על עצמה את תכנית הרובע בשטח הנכס) על בסיס הצדקה תכנונית שבאה לידי פירוט רב בהתנגדות שהוגשה לפי סעיף 100 לנכס דלעיל ומפורט שוב בהתנגדות זו, והכל משום שכל מצב אחר ירוקן מתוכן את המלצת החוקרת והחלטת הוועדה המחוזית לקבל את המלצת החוקרת בכל הנוגע לנכס, דהיינו- האפשרות שניתן יהיה לקדם תכנית נקודתית למרות המגבלות הקבועות בתכנית הרובע.

בנוסף וכצעד מתבקש יש לתקן את נספח העיצוב העירוני בהתאמה או לחילופין לקבוע את הנכס כבניה נקודתית חריגה לסביבתה וכמתבקש להוסיף רח"ק כדי לאפשר את מיצוי גובה הבניה המבוקש שישפר את חזות הרחוב בהיבט התכנוני והנופי.

3. בעניין אריסון קיימות בע"מ ואחרים: מדובר בגוש 6111 חלקי חלקות 821 ו- 858 ברחוב שאול המלך 21 ו- 23 הידועים כבית שאול ובית יהונתן, בהתאמה.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

שני המבנים תוחמים מדרום וממזרח כיכר ציבורית ובסמיכות אליהם מבני ציבור הנושאים אופי ציבורי-תרבותי ובהם בית האופרה העירוני, מוזיאון תל אביב לאמנות, המשכן לאמנויות הבמה, התיאטרון הקאמרי וספריית בית אריאלה.

בנושא ייעוד הקרקע תכליות ושימושים: התכניות המפורטות המאושרות, תא/2302 ו-3474 קובעות אזור מסחרי מיוחד ותכליות ושימושים מסחריים הדרים בכפיפה אחת עם באי מבני הציבור ומשלימים את מבני הציבור וכן יוצרים תמהיל שימושים מגוון המעמיד שירותים ציבוריים ברמה גבוהה. נוצר אם כן מרכז אזרחי שוקק ופעיל.

הנה, תא/5000 משנה את ייעוד המקרקעין ל- "אזור מוסדות ציבור עירוניים" באופן מנוגד לתא/2302 שהחריגה את בית יהונתן ובית שאול מכלל שטחי הכיכר וקבעה אותם אזור מסחרי מיוחד.

שינוי ייעוד זה כפי שמוצע בתכנית תא/5000 יבטל הלכה למעשה סל שירותים הנדרש למרכז התרבותי על מנת לקיים חיים תרבותיים מלאים ולאפשר למשתמשים במבני הציבור חווית משתמש איכותית.

לאור האמור לעיל סבורה המתנגדת כי תחת שינוי הייעוד המוצע בתכנית המופקדת תא/5000 ראוי לקבוע כי המקרקעין יהיו מסחר 1 הקיים כמקבץ שימושים בהוראות תא/5000 וכי על הוועדה המחוזית להורות על החרגת המקרקעין מייעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים וקביעתו כשימוש מסחרי מיוחד או מסחר 1.

בנושא גובה הבניה: ההודעה לפי סעיף 106(ב) קבעה כי הוועדה שוקלת לשנות את סימון מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני במתחם מוסדות הציבור שבענייננו מגובה אפשרי של עד 15 קומות לגובה עד 8 קומות.

ממזרח, מדרום ומערב למתחם נקבע בתא/5000 ייעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני ועל פי נספח העיצוב העירוני ניתן להגיע לבניה מעל 40 קומות.

יש להותיר את גובה המבנים ב- "עד 15 קומות" או לחילופין לסמן את המתחם הנוגע לבית יהונתן ובית שאול כבניה נקודתית חריגה לסביבתה.

4. בעניין רחוב ויצמן (גב' פריסקל): מדובר ברח' ויצמן בעיר לעניין אופיו, הבינוי הראוי בו והצורך בהליכי התחדשות עירונית ברחוב.

בשם גב' נירה פריסקל ותושבים אחרים ובעלי זכויות מוגשת התנגדות לעניין הוראת השינוי לעניין החלת תא/3729/א על מנת להימנע ממצב אבסורדי בו "יד ימין בונה ויד שמאל הורסת", דהיינו- למנוע מצב לפיו הכפפת תא/5000 לתכנית הרובעים תגרום לפגיעה בזכויות שהוקנו לרחובות הראשיים וביניהם רחוב ויצמן כדלקמן: הוראות תא/5000 עוסקות בציפוף, בהגדלת היקפי בניה ובהתחדשות עירונית ורחוב ויצמן הוא מקום מתאים וראוי בהיותו מוגדר רחוב ראשי לעמוד ביעדי תא/5000. המתנגדים שוקלים אפשרויות שונות לביצוע התחדשות עירונית וסבורים שאם יחולו שינויים חדשים אותם מציעה הוועדה ללא הסתייגות בנוגע לנפח הזכויות המגיעות לרחובות הראשיים ברובע 4 ייפגע קשה "היישום הפרקטי" של היתכנות מטרות אלו.

אין כל הגיון להגביל את גובה הבניינים במצב שרחוב ויצמן משופע בניינים גבוהים רבים.

אל לה לוועדה לפגוע ביכולתו של כל אזור רובע 4 להנות מהתחדשות עירונית.

המלצה ונימוקה:

1. בעניין גינדי פרידמן יזמות נדל"ן בע"מ ואחרים:

המתנגדת מבקשת להבטיח אפשרות תוספת 5 קומות על מנת להגיע בסופו של יום לבניין בן 32 קומות (27+5) ולפיכך ולמען הזהירות כלשונה מבקשת להחריג את המקרקעין מההוראה המחילה את תכנית רובע 4 על אזור 401, לחילופין לקבוע הוראה בתכנית תא/5000 לפיה החלת תכנית רובע 4 הינה לרבות שמירה על גובה מספר קומות והנחיות בינוי אחרות מאושרות, להחריג את המקרקעין מייעוד מגורים בבניה מרקמית ולחילופי חילופין לקבוע כי הוראות תא/5000 גוברת על תכנית הרובע לעניין סעיף 2.4 (יחס לתכניות מאושרות).

טענה נוספת מבקשת להחריג את המקרקעין מהוראת סעיף 2.5.3 על מנת להקל על מימוש מתחם בית לסינ לשנות את אזור ייעוד המקרקעין, לשנות את נספח העיצוב העירוני ולאפשר בניה ברח"ק העולה על הרח"ק המירבי.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

יש לומר בראשית הדברים כי המתנגדת העלתה טענות שונות שמקומן היה, אם בכלל, במסגרת הגשת התנגדות לפי סעיף 100: כך למשל טענה לעניין הרח"ק, שינוי אזור ייעוד המקרקעין, שינוי סימון בנספח העיצוב העירוני הן טענות שאינן נופלות בגדר הצעות השינוי שפורסמו לפי 106(ב).

לפיכך, מקום הטענות שאינן רלוונטיות לנוסח הפרסום לפי 106(ב) ובכללן סעיף 2 להודעה מקומן להידחות על הסף. נותר לפיכך לדון ולהמליץ לעניין סעיף 2 ולברור את המוץ מן התבן, דהיינו- לברר האם במסגרת הודעת השינוי ימנע מהמתנגדת תוספת 5 קומות, תימנע מהמתנגדת הקמת 27 קומות וימנע מהמתנגדת שינויים נוספים ככל שיהיה צורך בהם לעניין הנחיות בינוי ועיצוב קווי בניין וכיו"ב נושאים:

כל שההודעה לפי 106(ב) קובעת היא הכפפת אזור תכנון 401 לתכנית תא/3729/א: לפיכך, ככל שיש בידי המתנגדת תכנית מפורטת מאושרת ל- 27 קומות הרי שהיא אינה מתבטלת ונשארת על כנה. לעניין 5 הקומות הנוספות- ההמלצה לקבל את התנגדות מהנדס העיר בעניין אזור 401 אינה מעלה ואינה מורידה מהאפשרות לנייד זכויות משימור ולפיכך ניתן יהיה להוסיף 5 קומות במסגרת ניווד זכויות או ככל שתהיה תכנית מפורטת מאושרת שתאפשר 5 קומות בטרם תאושר תא/5000.

לסיכום- תכנית רובע 4 (כמו גם תא/5000) אינה פוגעת ומגבילה תכניות מפורטות מאושרות.

משכך, **דין הטענות והתרופות המבוקשות בגינת להידחות.**

2. בעניין אמות השקעות בע"מ:

גם התנגדות זו כוללת בחלקה טענות ותרופות שאינן באות בגדר הפרסום לפי 106(ב) כגון תיקון נספח העיצוב העירוני, קביעת בניה נקודתית חריגה לסביבתה, קביעת תוספת רח"ק.

החוקר מתרשם עמוקות מרצונה של המתנגדת לתרום לחזות רחוב פנקס בהיבט התכנוני והנופי, אך יחד עם זאת יש לומר בקול ברור וחד משמעי:

ככל שהנכס כפוף לתכנית הרובעים ונופל בגדר תחום תחולתה יחולו לגביו הוראות תכנית הרובעים.

ככל שהנכס לא נופל בגדר תכנית הרובעים יחולו לגביו הוראות תא/5000 לכשזו תאושר.

כך או כך המתנגדת תהיה מנועה מלתרום לחזות רחוב פנקס בהיבט התכנוני והנופי כפי שפירטה בפירוט רב בהתנגדות שהגישה לפי סעיף 100 למסמכי תא/5000 המופקדים והפרסום לפי סעיף 106(ב) לא מטיל כל הגבלות חדשות על "אופן התכנון והפיתוח האפשריים בנכס באופן שלא יתיישב עם הפיתוח והבינוי בסביבתו". מעבר למה שקבעה תא/5000 כפי שהופקדה.

המתנגדת מבקשת לקבוע כי היא תוכל להגיש תכנית נקודתית אשר אינה מתיישבת עם תכנית הרובע וממילא גם אינה מתיישבת עם הוראות תא/5000, שכן כל מצב אחר ירוקן מתוכן את המלצת החוקרת לעניין תכנית הרובע והחלטת הוועדה המחוזית לקבל את המלצת החוקרת.

על כך יש להשיב: המלצת החוקרת והחלטת הוועדה המחוזית לקבל את המלצת החוקרת אינן רלוונטיות: כל שרלוונטי הם שני מסמכים סטטוטוריים: תכנית הרובעים כפי שתצא בסופו של יום מלפני ועדת הערר שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה ככל שהנכס כפוף לתכנית הרובעים ומסמכי תא/5000 כפי שתצא בסופו של יום מלפני שולחן הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה שתהא רלוונטית לנכס ככל שתכנית הרובעים לא תהא רלוונטית ולפיכך את התרופה המבוקשת- ליתן הוראה מיוחדת לנכס ולהחריגו משתי תכניות אלה אין לקבל.

משכך, **דין הטענות להידחות.**

3. בעניין אריסון קיימות בע"מ ואחרים:

הטענה מכוונת לסעיף 3 בהודעה לפי 106(ב) לפיו באזור תכנון 401 במתחם מוסדות ציבור הוועדה שוקלת לשנות את סימון מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני מגובה עד 15 קומות לגובה עד 8 קומות.

לפיכך, כל הטענות הנוגעות ליעוד הקרקע התכליות והשימושים הראויים אין מקומן בדיון לפי 106(ב), שכן הוראת השינוי נוגעת לגובה הבניה בלבד.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

כל הטענות המובאות בכתב הטענות שעניינן מהותו ותכליתו של המתחם ובכללו בית שאול ובית יהונתן מקומן היה, אם בכלל במסגרת דיון בהתנגדויות לפי סעיף 100 ומשכך- דינן להידחות על הסף.

כל שנותר אם כך הוא נושא גובה הבניה. הרציונל העומד בבסיס הטענה של המתנגדת הוא שהמתחם כולו מוקף באזורים לגביהם נקבעה מדרגת גובה עד 40 קומות ולפיכך אין כל סיבה תכנונית להורות על גובה מירבי של 8 קומות במקום 15, דהיינו- ההשקפה מבוססת על ניתוח מקרו של מתחם המרכז האזרחי כולו ביחס לסביבה.

לעומת זאת, ניתן לנתח את משמעות גובה הבניה במבט המדגיש את המרכז, הכולל בין השאר את התיאטרון הקאמרי, המשכן לאמנויות הבמה, בית האופרה וכן בהתייחס לכיכר ולמרחב הציבורי, דהיינו- כיצד כל מרכיב מופיע בפני עצמו וכיצד כל המרכיבים בצוותא מהווים את אחד המוקדים היותר מוצלחים של העיר המהווים אבן שואבת ושוקקת (כדברי המתנגדת עצמה) של פעילויות. דומה ששקילה על כפות המאזניים, ניתוח המקרו, החיצוני של המרכז כמקשה אחת אל מול הסביבה ומנגד ניתוח המיקרו, הפנימי, כיצד מרכיבי האיבר החיוני והחשוב הנקרא מרכז אזרחי מקיימים כללי ממשק אלה מול אלה וכולם בצוותא דומה שהכף נוטה לכיוון הניתוח הפנימי, דהיינו- יש חשיבות להגבלת הגובה מתוך הראייה התכנונית הפנימית, המעדיפה לשמר ולטפח את הערכים הארכיטקטוניים של המרכז האזרחי על מרכיביו השונים.

משכך, **דין הטענה להידחות.**

4. **בעניין רחוב ויצמן:**

לעניין אופי הבינוי הראוי בו והצורך בהליכי התחדשות עירונית: המתנגדים מבקשים להיתלות בהוראות שונות בתא/5000 לעניין ציפוף, היצע יחידות דיור, התחדשות עירונית וכיוצא באלה הוראות ולהגשימן באמצעות ביצוען ומימושן ברחוב ויצמן.

הגם שכוונותיהם בוודאי טובות וראויות בוודאי יוכלו להגשימן בכפוף להוראות התכנוניות המאושרות התקפות לעת זו ולעניין העתיד- על פי הוראות וכללי תכנית הרובעים ככל שהיא רלוונטית לנכס כזה או אחר ברחוב ויצמן.

תא/5000 כמו גם תכנית רובע 4 אינן פוגעות בתכנוניות מפורטות מאושרות ובפרפרזה על דברי המתנגדים המצב הוא כי יד ימין בונה ויד שמאל בונה והכל באופן מדוד, מושכל וראוי כקבוע בתכנית רובע 4 ומשכך **דין הטענות להידחות.**

5. מהלך הדיונים שהיה לגבי תחולת תכנית רובע 4 ובית הדר דפנה העלה הצורך לחדד ולדייק דיוק של ממש, כיצד ובאיזה אופן תיגבר תכנית רובע 4 לעניין תחולתה. לפיכך, מומלץ לקבוע במפורט ובמפורש בהוראות תא/5000 כי תכנית רובע 4 חלה באזורים כדלהלן: אזור יעוד בניה נמוכה, בניה מרקמית נמוכה ובניה מרקמית. (באזור תעסוקה, אזור מגורים בבניה רבת קומות ואזור בנייני ציבור על פי תא/5000 אין תחולה לתכנית רובע 4)

2.8 הנושא: אזור תכנון 902; היחס בין תא/5000 לתכנית תא/3255.ב.

המתנגדים: עו"ד יוסי כץ, כץ משיח ושות' עורכי דין, דרך אבא הלל סילבר 14, בית עוז, רמת גן 5250608.

בשם מיקרו דף בע"מ. (התנגדות מס' 13)

עו"ד משה פולאקביץ, מיתר ליקוורניק גבע לשם טל עורכי דין, דרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן 5250608.

בשם החברה הכלכלית ירושלים בע"מ. (התנגדות מס' 20)

עו"ד שמואל לכנר, נשיץ ברנדס אמיר ושות' עורכי דין, רח' תובל 5, תל אביב 6789717.

בשם שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ. (התנגדות מס' 21)

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

הסעיף בפרסום: אזור תכנון 902 אזור מעורב ביצרון: הוועדה שוקלת למחוק את ההוראה המאפשרת הגדלת זכויות מעבר למאושר בתכנית התקפה תא/3255/ב.

עיקרי הטיעונים:

1. בעניין מיקרו דף בע"מ, גוש 7094 חלקה 34 (מגרש מיקרו דף), ששטחו 1,250 מ"ר. מגרש זה נופל בגדר אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים על פי תשריט אזורי הייעוד. התיקון המוצע עומד בסתירה למטרות תכנית תא/5000 תכליתה ומטרותיה, שכן בכל הנוגע לזכויות הבניה יוצר מצב של "חזרה לאחור", למצב התכנוני ששרר לגבי המקרקעין ערב הפקדת תא/5000- הן ביחס להיקף הזכויות והן ביחס לשימושים.

בית מיקרו דף ממוקם במרחק 150 מטר מתחנת רכבת השלום, במקום הראוי להיות שער כניסה ויציאה מזרחי למטרופולין תל אביב ובכלל זה קיים צורך להסדיר את מחלף השלום כולל "לולאת טרה" ולפיכך קיימת חשיבות לשמור על מרחב שיקול הדעת וגמישות תכנונית כפי שתא/5000 מאפשרת ולהימנע מהתבססות על תפישות מיושנות דהיינו- על תא/5000 להשאיר בידי הוועדה המקומית מתחם גמישות ושיקול דעת כיצד לפתח את צומת השלום מזרח בצוותא עם מיקרו דף מבלי להיכבל בידי "תקרת זכוכית" בדמותה של תא/3255/ב'.

2. בעניין החברה הכלכלית ירושלים בע"מ, גוש 7094 חלקה 109, מדובר בחטיבת קרקע בשטח 23.7 דונם. על פי תא/5000 המופקדת הקרקע נופלת בגדר אזור מעורב תעסוקה ומגורים. על פי תא/3255/ב' הקרקע נמצאת בייעוד מגרש מיוחד ומותרים שימושים מעורבים לתעסוקה ומגורים. החלטת הוועדה למחוק את ההוראה המאפשרת הגדלת זכויות במתחם מעבר למאושר בתכנית תא/3255/ב' פוגעת באפשרות השימוש וניצול הזכויות במתחם באופן משמעותי. ההתנגדות מבקשת להבהיר כי אין בתיקון המוצע כדי להוות שינוי בהוראות ושימושים המותרים הנוגעים לאזור תכנון 902 כפי שנקבעו בתכנית המופקדת וכן בהוראות הנוגעות לתמהיל השימושים המותר (מגורים, משרדים ותעסוקה) 1).

3. בעניין שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ, גוש 7096 חלקה 64 (רח' יגאל אלון 76, תל אביב); על פי תשריט אזורי הייעוד חלק ניכר מהמגרש נקבע כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים ויתרת המגרש נקבעה כאזור מעורב. התנגדות מהנדס העיר וסעיף 15 לפרסום לפי 106/ב) מתייחס לאזור תכנון 902- אזור מעורב בצרון בלבד ולא לכל אזור תכנון 902.

החלטת הוועדה תיצור חלוקה מלאכותית ולא סבירה בתוך מגרש אחד ששטחו 23,272 מ"ר ולפיכך על מנת לאפשר תכנון המגרש יש לבטל את ההוראה או לחילופין לקבוע רק לגבי מגרש ספציפי זה כולו את החלטת הוראות אזור תעסוקה מטרופוליני.

המלצה ונימוקה:

1. לעניין סעיף 1 לעיל, בית מיקרו דף: יש לקבוע כי הפרסום והתיקון הנשקל במסגרת סעיף 15 בנוסח הפרסום עניינו ב-"אזור מעורב" ולא ב-"אזור תעסוקה מטרופוליני". מאחר ובית מיקרו דף נופל בגדר אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עולה כי אין הפרסום רלוונטי לבית מיקרו דף ולפיכך **ההתנגדות מתייתרת**.

2. לעניין סעיף 2 לעיל, החברה הכלכלית ירושלים: לאזור מעורב ביצרון חשיבות רבה בממשק שבין מרקמים עירוניים מצרניים, שכן הוא מהווה חלק ממדרג עוצמות הבינוי והפיתוח שבין נתיבי איילון והמע"ר המטרופוליני לבין אזור מגורים בבניה נמוכה. נבהיר: באם נבצע חתך אורך באזור תכנון 902 ממערב למזרח נמצא דופן עוצמתית הצמודה לנתיבי איילון בדמות אזור תעסוקה מטרופוליני, ממזרח לה אזור מעורב תעסוקה ומגורים ממזרח לו ציר ירוק עירוני וממזרח לו בניה נמוכה, דהיינו- מדרג עוצמות בינוי ופיתוח ההולך ומתמתן ממערב למזרח. באופן זה לכל רצועת אורך בחתך זה נקבעו גובה, רח"ק והוראות שיהפכו את הממשק בין רצועות האורך למיטביות. תכנית תא/3255/ב' היא הביטוי האולטימטיבי לעקרון זה ולפיכך מטרת התיקון המוצע לשמור על עקרונות אלה. משכך, כל שתא/5000 עושה הוא קביעת "הרצועה השנייה" כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים- כאזור ייעוד, כאשר העקרונות של עוצמות הבינוי והפיתוח יהיו על פי תא/3255/ב'. מהמקובץ עולה כי הרציונל בתיקון המוצע הוא אם כך זה: קביעת אזור מעורב בתא/5000 תוך שמירת כללי הממשק בין רצועות חתך האורך שפורט לעיל ובלשון אחר- שמירת עקרון המדרג יכול היה להיעשות בפרק 5 להוראות תא/5000 לולא באה לעולם תא/3255/ב' ומשזו באה- מבקש התיקון להתבסס עליה ומשכך **דין הטענה להידחות**.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

3. לעניין סעיף 3 לעיל, שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ: יפים הדברים שנאמרו לעיל בסעיף 2, דהיינו- קיום מגרש בהיקף ידוע על שני אזורי ייעוד הוא חזון נפרץ ואין בכך כל פסול והתוצאה תהא תכנית מפורטת אחת לחלק המגרש הנופל בגדר אזור תעסוקה מטרופוליני (לגבי ההתנגדות אינה רלוונטית לעניין הפרסום שעניינו אזור מעורב) ותכנית מפורטת נפרדת לחלק המגרש הנופל בגדר אזור מעורב או תכנית מפורטת אחת שתביא לידי ביטוי שני מתחמים תכנוניים, האחד בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני והאחר- אזור מעורב.

מכאן ועד הקביעה כי התיקון הנשקל ייצור חלוקה מלאכותית ולא סבירה המרחק רב. ההיפך הוא הנכון: התכנון הסדור ועקרוניתו הוא הבסיס ואילו גבולות של מגרשים וזכויות קניין יתאימו את עצמם לתכנון ולא התכנון יתאים עצמו לגבולות ולזכויות במקרקעין, דהיינו- טיעוני המתנגד יגרמו לחלוקה ותכנון מלאכותיים ולא סבירים בנסיבות שתוארו בסעיף 2 לעיל ולפיכך דין הטענה להידחות.

4. נוסח הסעיף בפרסום:

במהלך הדיון התגלו פערי פרשנות בין שתי גישות:

גישה מצמצמת (שנטענה על ידי המתנגדים) לפיה הוראת השינוי מתייחסת לנושא ספציפי ומוגדר בלבד והוא היקף זכויות הבניה בלבד, וכלשון הסעיף בפרסום- "הגדלת זכויות", דהיינו- גישה המבקשת לקרוא את הוראת השינוי כלשונה וכך לפרשה.

גישה מרחיבה (שהוצגה על ידי יוזם התכנית) לפיה הכוונה בהוראת השינוי החלת כל הנורמות הקבועות בתכנית תא/3255/ב.

לדעת החוקר יש לפרש את הוראת השינוי על פי הגישה המצמצמת והטעם לכך הוא הקונטקסט של ההודעה לפי 106(ב) והקוהרנטיות בתוכו:

באם הכוונה הייתה מלכתחילה הגישה המרחיבה אזי סעיף 15 בנוסח הפרסום לעניין אזור תכנון 902 היה צריך להיות מנוסח בדומה ללשון סעיף 2 בנוסח הפרסום, דהיינו- "במקרה של סתירה בין הוראות תא/5000 להוראות תא/3255/ב יגברו הוראות תא/3255/ב".

משבחרה הוועדה לנסח את הצעת השינוי בלשון שבחרה אין מנוס מהמסקנה כי הכוונה היא לנושא אחד ויחיד מכלל הנורמות הקבועות בתכנית תא/3255/ב והיא- זכויות הבניה הקבועות בתכנית תא/3255/ב.

בנוסף: הסעיף אותו ביקשה התנגדות מהנדס העיר למחוק מטבלה 5.4 בהוראות התכנית מתייחס מפורשות לר"ח"ק ולא לכלל הנורמות הקבועות בתכנית תא/3255/ב. ולפיכך הגישה המצמצמת היא זו שנקטה מלכתחילה על ידי יוזם התכנית.

על רקע הודעת בא כח יוזם התכנית, עו"ד גדי רובין, כי ככל שיעלה צורך כתוצאה מקבלת טענה כלשהי לשנות את נוסח הפרסום לפי 106(ב) ולפרסם מחדש מבכר יוזם התכנית לחזור בו מהתנגדותו ככל שהטענה נובעת מקבלת התנגדותו ובלבד שלא לחזור על פרסום והליך לפי 106(ב) החוקר חוזר וממליץ לאמץ את הפרשנות המצמצמת.

2.9 הנושא: בית הדר דפנה

המתנגדים: עו"ד אנדרי פייר, ש. בירן ושות', רח' ברקוביץ' 4, מגדל המוזיאון, תל אביב 6423806.

בשם עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. (התנגדות מס' 1)

מר שלמה שגיא, הממונה על מינהל נכסי הדיור הממשלתי, משרד האוצר, החשב הכללי, רח' קפלן 1, ירושלים 91030. (התנגדות מס' 3)

עיקרי הטענות:

מדובר בבית הדר דפנה, שדרות שאול המלך 39, גוש 6111 חלקה 794. ההתנגדות מתייחסת לסעיף 2 להחלטת הוועדה בנוסח פרסום סעיף 106(ב)- הכפפת תא/5000 להוראות תכנית רובע 4.

זאב עמית - צבי יושע תכנון ערים בע"מ

מאחר ועובדתית הנכס מצוי באזור ייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים" **מתייגרת הטענה וההתנגדות**, שכן היא אינה רלוונטית ותכנית רובע 4 לא חלה לגבי הנכס.

2.10 הנושא : רחוב קויפמן

המתנגדים : עו"ד שמואל לכנר, נשיץ ברנדס אמיר ושות', רח' תובל 5, תל אביב 6789717.

בשם בעלי זכויות בגוש 7003 חלקה 9. (התנגדות מס' 33).

הסעיף בפרסום : סעיף 7 : אזור תכנון 502א', אזור מוטה מלונאות. הוועדה שוקלת למחוק את ההוראה המתירה תוספת בניה למלונאות עד רח"ק המותר באזור תעסוקה מטרופוליני.

עיקרי הטענות :

מזה מספר שנים, בתמיכה ובשיתוף צוות תכנון בעיריית תל אביב-יפו, מקודם פרויקט הכולל שינוי תמהיל וחלוקה מחודשת של הבניין הקיים לצורך שימוש משולב למסחר, מגורים, מלונאות ומשרדים, על פי תא/3615/א ותמא/38. הפרוגרמה הוצגה בפני מהנדס העיר, נסמכת כאמור על התכניות החלות על המגרש וכוללת 24,172 מ"ר ברוטו מעל פני הקרקע, דהיינו- רח"ק 6.63.

פרק 5 להוראות תא/5000 קובע כי הרח"ק המירבי יהא 6 כאשר תותר תוספת בניה למלונאות עד ליחס הרח"ק המותר באזור תעסוקה מטרופוליני.

החלטת הוועדה עומדת בניגוד לפרוגרמה המקודמת שנזכרה לעיל ולצורך מימושה נדרש רח"ק 7.

לפיכך, יש להחריג את המגרש מההוראה המגבילה את הרח"ק המירבי ל-6.

המלצה ונימוקה :

תא/5000 אינה מבטלת תכניות תקפות מאושרות וככל שתכנית תא/3615/א מאושרת היא הנורמה החלה לגבי בית גיבור גם אם "תרגומה" לרח"ק מעלה כי הוא גבוה מרח"ק 6.

על פי עמדת עיריית תל אביב-יפו שבאה לידי ביטוי בהוראות תא/5000, בתכניות לאורך חוף הים ובכלל זה במתחם המדובר הרח"ק המירבי הוא רח"ק 6 ואין כל סיבה להחריג את בית גיבור מנורמה זו ומשכך התרופה המבוקשת- תיקון נקודתי במסמכי תא/5000 לעניין בית גיבור אינה יכולה להתקבל, שכן כאמור אין תא/5000 פוגעת ומבטלת את תכנית תא/3615/א.

לעניין שינויים אפשריים עתידיים כמו קווי בנין שיהיו נחוצים בתכנון מפורט- ראה סעיף 23 לפרק 1 לדו"ח החוקר מיום 6.5.2015.

מכל המקובץ מומלץ **לדחות את הטענות**.