

## דו"ח חקירת התנגדויות

לתכנית מס' תא/3616א ולתכנית מס' תא/3729א

תכניות רובעים 3 ו- 4

תכניות מתאר מקומיות עם הוראות תכניות מפורטות



מוגש ליו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

אפריל 2014

אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ

רח' הבנאי 5 הוד השרון 4531905 | טל: 09-7883555 | פקס: 09-788356 | Email: office@ethos-group.co.il

## תוכן העניינים

2.....	1. מבוא
3.....	2. ההתנגדויות
4.....	3. דיון כללי
11.....	4. טענות מקדמיות והמלצות החוקרת
20.....	5. מענה על ההתנגדויות על פי סעיפי התכנית
120.....	6. מענה על טענות המתייחסות לתמ"א 38
126.....	7. מענה על טענות כלליות
134.....	8. מענה על טענות פרטניות
140.....	9. סיכום המענה על התנגדויות אונסק"ו והמועצה ולשימור אתרי מורשת בישראל
146.....	10. מענה החוקרת על ההתנגדויות שהוגשו לחוות הדעת השמאית / כלכלית לתכניות רובעים 3 ו-4
178.....	נספח 1 - רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים

**1. מבוא**

רובעים 3 ו-4 ממוקמים במרכז העיר תל אביב, ומאופיינים במרקם בנוי בעל איכויות ייחודיות. מרבית המבנים ברובע הינם בני שלש קומות על עמודים, אשר נבנו לפני 1980.

על כמחצית משטח רובע 3 חלה ההכרזה של ארגון אונסק"ו לאתר מורשת עולמית. המרקם הבנוי של הרובע מאופיין בבניה אחידה, הנשענת רובה ככולה על התשתית התכנונית של תכנית גדס משנות ה-30 וה-40 של המאה שעברה.

על חלק קטן מרובע 4 חלה ההכרזה של ארגון אונסק"ו לאתר מורשת עולמית. בגבולות הרובע ממוקמים מתחמי ה"שיכונים", עם מגרשים קטנים ועליהם בניה נמוכה. ברובע 4 קיימת בניה גבוהה נקודתית ומתחמית.

על הרובעים חלות תכניות שונות, חלקן נקודתיות, חלקן מתחמיות וחלקן רוחביות.

תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה) על שינוייה, קובעת בהוראותיה תוספת זכויות גורפת לעידוד חיזוק מבנים, אך גם מאפשרת לרשות מקומית להתאים הוראות אלה, בתכנית מפורטת, לתנאים הייחודיים לאותה רשות.

התכנית המופקדת קובעת סל זכויות מקסימלי כולל. בדברי ההסבר לתכנית נאמר, כי הזכויות המוצעות בה כוללות את הזכויות בתכניות הראשיות שחלות על המתחם, תוך הטמעת המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

האתגר שעמד בפני עיריית תל אביב היה לאפשר התחדשות של מבני מגורים ברובעים, תוך הוספה ויצירת מגוון של יחידות דיור - כל זאת, תוך שמירה מיטבית על המאפיינים הייחודיים של המרקם האורבני שלהם, כפי שיפורטו בהמשך.

**מטרות התכניות:**

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובעים 3 ו-4 בתל-אביב יפו.

- א. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובעים 3 ו-4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובעים 3 ו-4 בתל-אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

ראו הרחבה בדברי ההסבר לתכניות.

## 2. ההתנגדויות

- לתכנית רובע 3, תא/3616 א, הוגשו 60 התנגדויות פרטניות של תושבים או גופים פרטיים. בנוסף, הוגשו התנגדויות מטעם מהנדס העיר, מטעם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, ופניית שר החינוך הכוללת התנגדויות הוועד הישראלי לאונסק"ו.
- לתכנית רובע 4, תא/3729 א, הוגשו 44 התנגדויות פרטניות, של תושבים או גופים פרטיים. בנוסף, הוגשו התנגדויות מטעם מהנדס העיר, מטעם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, ופניית שר החינוך הכוללת התנגדויות הוועד הישראלי לאונסק"ו.
- בתאריך 27.6.2011 הוחלט על הפקדה בתנאים לתוכניות תא/3616 א ותא/3729 א.
- התנאים להפקדת התוכניות הושלמו בתאריך 17.10.12. בתאריך 30.4.2012 הודיעה יו"ר הוועדה, בעת דיון המליאה, על הארכת מועד סיום הגשת ההתנגדויות לתכנית ב- 30 יום נוספים מעבר לנדרש בחוק, בשל מורכבות התכנית ולבקשת מתנגדים. תום המועד להגשת ההתנגדויות נקבע ל- 30.7.2012.
- התוכניות פורסמו להפקדה בעיתונים בתאריך 8.11.12 ובלוחות מודעות בתאריך 21.11.12. במהלך תקופת ההפקדה הוגשו פניות רבות להארכת המועד להגשת התנגדויות, והן הוארכו עד לתאריך 31.1.13.
- ההתנגדויות הועברו אל החוקרת, נלמדו ומופו על ידיה, נערכו סיורים ברחבי הרובע והוכנו תקצירים שלהן לקראת שמיעתן.
- בתאריכים 23.5.2013, 4.6.2013, 11.6.2013, 13.6.2013, 18.6.2013 ו- 9.7.2013, התקיימו בוועדה המחוזית ישיבות לצורך שמיעת ההתנגדויות לתכנית.
- לאחר השלמת שמיעת ההתנגדויות ובמהלכן, נערכו סיורים וברורים נוספים, לצורך בדיקה של נושאים פרטניים שעלו בהתנגדויות.
- חקירת ההתנגדויות לוותה בחוות דעת של שמאית שמונתה לצורך זה על ידי הוועדה המחוזית.
- לאחר פרסום חוות הדעת השמאית/כלכלית מיום 28.11.13, הוגשו 35 התנגדויות נוספות של תושבים וגופים פרטיים.
- לאחר קבלת ההתנגדויות, נערכה השלמה לבדיקה השמאית/כלכלית.
- רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים מצורפת כנספח 1 למסמך זה.

### 3. דיון כללי

#### א. רקע

כבר בשנת 2010 הוגדרה תל אביב על ידי מכון GaWC מאוניברסיטת לונדון, החוקר את תופעת ערי העולם, כעיר עולם בדרגה החמישי מתוך שניים עשר. על אותו דרוג נמנו גם פראג, ברלין, רומא, וערים נוספות. אחת הטענות הרווחות בדיון על מהות הגלובליזציה, הינה הטענה של הכרח בשמירה על זהות ייחודית של כל עיר עולם, על מנת לשמור על חשיבותה במבנה הגלובלי ולוודא שהיא לא בת החלפה עם ערים אחרות. זאת, בנוסף על המענה לקריטריונים הכלכליים, חברתיים, תרבותיים ופוליטיים הנדרשים על מנת להגדירה ככזאת.

זהותה הייחודית של תל אביב באה לידי ביטוי, במידה לא מבוטלת, בקיומה של "העיר הלבנה"; לא בכדי הוכרז אזור העיר הלבנה על ידי אונסק"ו כאתר מורשת עולמית, בראש ובראשונה בזכות המרקם הייחודי שלו.

אמנם, אזור ההכרזה (והחיץ המקיף אותו), המשתרע על פני כמחצית משטח רובע 3 ותופס חלק קטן בדרום מערב רובע 4, מהווה את טבורה ההיסטורי של תל אביב המודרנית, אך האזורים המשיקים לו ברובעים 3 ו-4, גם הם בעלי חשיבות רבה, בשל המאפיינים האורבניים הייחודיים שלהם. מאפיינים אלה נקבעו בתכניות ההיסטוריות שהוכנו עבור העיר בשנות ה-40 וה-60 של המאה הקודמת: תכנית מס' 58 (גדס), תכנית מס' 50 ותכנית G.

כמו כן, ברובע 4 מצויים מתחמי שיכונים ייחודיים, שתוכננו בשנות ה-40 וה-50 של המאה שעברה - תכניות 117, 122, 196 ו-398. שיכונים אלה מאופיינים בבניה נמוכה- חלקם שומר על אפיו, ומוסיף לייחודו המרקמי של הרובע וחלקם הופר במהלך השנים.

מכל האמור עולה כי השיקול של שמירה על המרקם האורבני הינו בעל ערך משמעותי ברובעים 3 ו-4.

#### ב. התחדשות עירונית אל מול שמירה על מרקם

למרות החשיבות העליונה של הצורך להגן על המרקם האורבני, אי אפשר להתעלם מהצרכים הריאליים שמתעוררים בכל עיר חיה ודינמית: התחדשות עירונית מחוייבת גם באזורים שחשוב לשמרם. המבנים מזדקנים ויש להגן עליהם מפגעי הזמן ולאפשר להם תפקוד העומד בסטנדרטים מודרניים, או להחליפם במבנים מודרניים.

על תכניות המקודמות באזורים אלה, לתת מענה מרבי לצורך בהתאמת המרקם והמבנים לאיכות החיים המקובלת – פתרונות חניה, מעליות, שטחי שרות ראויים וכמובן – אפשרות מיגון מטילים וחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התחדשות עירונית אינה בהכרח העמסת יחידות דיור בכל מקום. התחדשות עירונית מושכלת מאתרת את האזורים השונים בהם נכון להעמיס יחידות דיור, על כל המשתמע מכך, ואזורים אחרים בהם יש להתייחס לתוספת זכויות בניה בזירות רבה, על מנת לא לפגוע בערכים הקיימים בהם. התחדשות עירונית במקומות כאלה תבוא בראש וראשונה לידי ביטוי בשיפוץ מבנים, בהריסה ובניה של מבנים מודרניים, ובתוספת המיטבית, ולא המירבית, של זכויות בניה הנגזרות מאיזון בין הצרכים והערכים הקיימים.

חשוב לציין, שהתנגדות מהנדס העיר (ראו סעיף ו' להלן – "התנגדות מהנדס העיר") הציעה לצמצם משמעותית את מקדם הצפיפות ברובע ועל ידי כך לאפשר תוספת יחידות דיור ללא תוספת זכויות בניה. הומלץ לקבל התנגדות זו בחלקה.

**ב.1. אזור ההכרזה**

בבואנו לדון בתכנית המופקדת, יש להביא בחשבון את יכולת הספיגה והמשמעות של הצורך ב"שמירה על איכויות המרקם" של אזורים רגישים בעיר.

רובע 3 מחולק לשתי קטגוריות ברורות: אזור ההכרזה (ואזור החיץ) של אונסק"ו, בו קיימות מגבלות פיתוח הנובעות מתכנית ההכרזה, ושאר האזורים שבתחום התכנית.

רובע 4 מחולק לשלש קטגוריות ברורות: אזור ההכרזה (ואזור החיץ) של אונסק"ו, בו קיימות מגבלות פיתוח הנובעות מתכנית ההכרזה, מתחמי השיכונים ושאר האזורים שבתחום התכנית.

במטרת התכניות המופקדות אף נכתב: "הטמעת עקרונות הבניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3/4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה".

על מנת להגן על אזור ההכרזה, ובמקביל לאפשר בו תהליך של התחדשות העירונית, חשוב היה לתת את הדעת על מספר סוגיות שעלו בהתנגדויות, ביניהן:

1. הגבלת הגבהת המבנים במרקם.
2. הקפדה על גמישות מבוקרת בצמצום קווי בניין.
3. בחינה של סוגיית קומת העמודים והאפשרות לסגירה מלאה או חלקית שלה.
4. עמידה על פרטים ברמת הפיתוח.
5. תנאים לאיחוד חלקות.
6. ברור כדאיות כלכלית למיגון וחיזוק.
7. הצורך בהכנת תכנית ממשק/ניהול לאזור ההכרזה.

בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המופקדת, הוצע להוסיף קומות באזור ההכרזה, בכפוף לאישור אונסק"ו. ניכר, שהצדדים לא הגיעו לכדי מיצוי ההבנות לגבי הוראות התכנית המופקדת, ובוודאי לא לגבי התנגדות מהנדס העיר שבאה בעקבותיה.

אי לכך, הוחלט על סדרת דיונים סביב שולחן עגול, אליו חברו נציגי העירייה, אונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל. הדיונים הסתיימו בחודש אוגוסט 2013 ומסמך הבהרות משותף של דיוני השולחן העגול הועבר לידי החוקרת ב-12.12.13. מהמסמך עולים, בין היתר, הנושאים שלהלן:

1. בכוונת העירייה לשמור על הכרזת אונסק"ו. קביעה זו באה לידי ביטוי במסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול, בו נכתב: "...בבסיס הדיונים עמדה ההחלטה העירונית כי הכרזת אונסק"ו על "העיר הלבנה" כעל אתר מורשת עולמית חשובה וחיונית לעיר וכי יש לשאוף לכך שהוראות התכניות יהיו בהלימה לתנאי ההכרזה...".
2. בכוונת העירייה לבצע מספר מהלכים שיחזקו ויעגנו את מעמד אזור ההכרזה, כגון הקמת צוות ניטור, שיפוף מבנים וחידוש המרחב הציבורי, וכמו כן הכנת תכנית ניהול: "...ניהול אתר המורשת העולמית – אתר מורשת עולמית מוכרז נדרש להציע מנגנוני ניהול מתאימים לשם מתן מענה לצורכי בעלי העניין השונים, תוך שמירה על הערכים, בגינם הוכרז. לפיכך, ולאור חשיבות ניהול וניטור האתר כאתר למורשת עולמית, ובהתאם להתחייבות העירייה לעת הכרזת המתחם בדבר הכנת תכנית ניהול לאתר ההכרזה, תכין ותפעיל עיריית תל אביב יפו תכנית ניהול, כאמור, בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- תכנית הניהול תכלול מנגנונים ותהליכים ותתייחס בין היתר לרכיבי מרקם העיר הלבנה, פיתוח המרחב הציבורי, "גינות גדס", שיקום כיכר דיזנגוף, תוך השבתה למפלס המקורי, שיפוף ותחזוקת מבנים לאורך זמן, מנגנונים המלווים את תהליכי הבניה, מנגנוני אכיפה ונושאים נוספים. בנוסף, תכלול תכנית הניהול מדדים לניטור שוטף של האתר.
- עד להשלמתה של תכנית הניהול כאמור, יובאו עקרונותיה לידיעת כל הגורמים העירוניים הרלוונטיים..".
3. הצדדים הגיעו להסכמות בנושאים שונים, ובנושאים אחרים נותרו חילוקי דעות, בהם נטען על ידי נציגי אונסק"ו כי הוראות אלה ואחרות יערערו את מאפייני אזור ההכרזה במידה שעלולה לסכן אותה. בין הנושאים שנותרו שנויים במחלוקת היו סוגיית מספר הקומות שניתן להוסיף וסוגיית הבלטת ממ"דים מעבר לקווי בניין.
4. במסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול נאמר גם כי: "...במהלך הדיונים התברר שמדרשת בחיפות עבודה משלימה להתאמת פעולות מיגון מכוח תקנות התכנון והבניה, לערכי ההכרזה. המדובר בעיקר בהסדרת

ממ"דים באופן שלא ייפגע במרווחי הבנייה, בגינון ובחזות המבנים. נחוצה לשם כך פעולה משותפת של גורמים ממשלתיים ועירוניים לקיום דיאלוג עם גורמי פיקוד העורף..."

#### הנחות המוצא של החוקרת היו כדלהלן:

1. נציגי אונסק"ו מצויים בהלך הרוח של הגוף אותו הם מייצגים, והנושאים להם התנגדו אכן עלולים להביא לפגיעה בערכים החשובים בתחום ההכרזה ומכאן לביטולה.
  2. העירייה רוצה, חד משמעית, לשמור על הכרזת אונסק"ו.
  3. מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול מסכם את ההבנות של הגופים השונים. אי לכך, הוא רלוונטי ומשקף עמדה עדכנית יותר מזו שהוצגה במסגרת התנגדויות אונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת, שהוגשו לוועדה המחוזית קודם לכן.
  4. קבלה גורפת של דרישות אונסק"ו בנושאים השנויים במחלוקת, כפי שבאו לידי ביטוי במסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול, עלולה לאיין את התכנית בכל הנוגע למטרותיה לתוספת זכויות לצורך מתן תמריץ לחיזוק ומיגון מבנים ולהתחדשות העירונית.
  5. במסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול מודגש הצורך בהכנת תכנית ניהול, אשר תאריך כחמש שנים (על פי המסמך). מוסכם על החוקרת שדרישות אלה מעידות על רצון העירייה לשמור על אזור ההכרזה ועל נכונותה לשיתוף פעולה עם אונסק"ו.
- מאידך, ככל שעולה ממסמך ההבנות, התכנית עליה סוכם אינה תכנית סטטוטורית. תכנית זו אמורה להסדיר נושאים החורגים מאלה המטופלים בתכנית המופקדת. לפיכך, אין מניעה שנושאים אלה יוסדרו במסגרת ההסכמות כפי שעולות מהמסמך, ללא קשר וללא צורך בהטמעתן בתכנית המופקדת.

בשל כל אלה, נלקחה על ידי החוקרת החלטה לאמץ, במידה המרבית, את הסכמות המשתתפים בדיוני השולחן העגול, כפי שבאו לידי ביטוי במסמך ההבהרות המשותף.

מאידך, החוקרת מצאה לנכון לייחד בהמלצותיה גמישות מבוקרת להוראות באזור ההכרזה, שלא תמיד עמדה בכפיפה אחת עם דרישות אונסק"ו, לצורך הגדלת האפשרויות לחידוש העירוני.

המענה להתנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, מתבסס, כאמור, על מסמך ההבנות המשותף של דיוני השולחן העגול. במקומות בהם הייתה סתירה בין התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל לבין מסמך ההבנות – התייחסה החוקרת אל מסמך ההבנות כמעודכן וגובר עליהן. בנושאים שלא הוזכרו או פורטו במסמך ההבנות, נוסחו ההמלצות ברוח הסעיף שלהלן הלקוח ממסמך ההבנות:

"...דיוני השולחן העגול הסתיימו בהסכמה על מרבית הנושאים. ההמלצות הן "עסקת חבילה", המהווה פשרה בין עמדות הצדדים ובין מכלול השיקולים: השאיפה לשמור על הערכים, בגינם הוכרז האתר מחד, וההכרה בצורכי הפיתוח וההתחדשות של מרכז עירוני חי ותוסס מאידך; התחייבויות העירייה לנציגי אונסק"ו, המפורטות לעיל, מול תוספת זכויות בתמ"א 38 ובשינויים לתקנות; השאיפה לשמר את ההכרזה על "העיר הלבנה" כעל אתר מורשת מוכרז, אל מול הצורך למגן את המבנים בעיר כנגד רעידות אדמה וכנגד מתקפה צבאית.

**המלצת השולחן העגול, לפיכך, היא לאפשר את תוספת הזכויות המוצעת בתכנית המופקדת (בשתי הסתייגויות של נציגי אונסק"ו כמפורט בסעיפים 2 ו-5 להלן) תוך הוספת סעיפים להוראות, אשר יבטיחו שמירה על ערכי המרקם והמבנים בו ועמידה של העירייה במרבית ההתחייבויות לנציגי אונסק"ו, ערב ההכרזה..."** (ההדגשה לא במקור ש.ק.).

חשוב לציין, כי במהלך חקירת ההתנגדויות הועלה הצורך לייחד הוראות לאזור ההכרזה, לאור ההכרה בצורך בהבהרה וחיידוד ההבדלים, במקרים בהם ההמלצות היו שונות לאזור ההכרזה ולשאר האזורים. אי לכך, בדו"ח זה, במקומות הרלוונטיים, בסוף כל מענה להמלצה, יוחד סעיף לאזור ההכרזה. כמו כן, מומלץ כי בהוראות התכנית ייחודו בכל פרק סעיפים או תתי סעיפים בהם ינוסחו ההוראות הרלוונטיות לאזור ההכרזה, לגבי הנושאים המפורטים באותו פרק.

## ב.2. מתחמי השיכונים ברובע 4

ברחבי רובע 4 מספר מתחמים בעלי אפיון ייחודי, אשר תוכננו והוקמו בשנות ה-40-60 של המאה שעברה ומכונים "השיכונים": 117, 122, 398, 196, 478. מתחמים אלה מאופיינים בבניה נמוכה, עם גרעין של מבנים צמודי קרקע, המוקפים בבניה בת 2 קומות או 2 קומות על עמודים. בשונה מרוב המגרשים ברובע 4, שטחי המגרשים במתחמי השיכונים נעים בין 250 – 300 מ"ר.

מתחמים אלה מקנים לרובע את האפיון המרקמי המיוחד שלו, במיוחד לאור ריבוי המגרשים הגדולים בו, ששטחם עולה על 750 מ"ר.

במתחם 122 קיימת מעטפת בינוי נוספת, של מבנים בני 3 קומות על קומת עמודים, כרוב שאר המבנים ברובע.

מתחם 196, הגובל בדרך נמיר ממערב, מאופיין בבניית קוטגיים ומתפקד כשכונת וילות ייחודית בנוף העירוני התל אביבי. כך גם מקבץ הקוטגיים הממוקם במרכז מתחם 398.

תכניות שאושרו במהלך השנים, אפשרו הגבהת מבנים ברחוב יהודה המכבי המסחרי, הנושק לתכניות 122 ו-117.

בעת גיבוש המלצות החוקרת, אי אפשר היה להתעלם ממיקום מתחמים אלה בלב ליבה של עיר אינטנסיבית וסואנת. לא נכון היה לנסות להפכם לקפסולות של בינוי פרברי ושקט. יחד עם זאת, חשוב היה למצוא את הדרך לשמר את המרקם העדין והייחודי שלהם.

## ג. תמ"א 38 וסעיף 23

תמ"א 38 על שינוייה, הינה תכנית מתאר ארצית שמטרתה הענקת תמריצים לבניה לצורך חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בשל תחולת התכנית על כל שטח המדינה, נקבע בה סעיף 23 המאפשר, בשל תנאים ייחודיים של ישוב או חלקים ממנו, הכנת תכנית חלופית על ידי הרשות, שמטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בתכנית זו ניתן לקבוע החלה של חלק מהוראות תמ"א 38, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38, בענייני שטחי בניה, יחידות דיור, גובה קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

תכניות רובעים 3 ו-4 מהוות מקרה מובהק של הצורך בהכנת תכנית על פי סעיף 23 שלעיל, והן אכן קובעות, במקרים מסויימים, תמריצים מופחתים מאלה המפורטים בתמ"א 38.

חשוב מאד לציין כי זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות, ולכן טענות מתנגדים על פגיעה בזכויותיהם נדחות על הסף. **לא יעלה על הדעת, שהזכויות המפורטות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23.**

בחלק גדול מההתנגדויות שהוגשו לתכניות, נטען שסעיף 23 נועד למקרים בהם תוספת יחידות דיור על פי תמ"א 38 אינה מספיקה למימון חיזוק המבנים, ומטרתו לאפשר הגדלת הזכויות.

ככלל, אמירה זו נכונה, אך אם הרציונל הינו הוספת זכויות לצורך מתן אפשרות לחיזוק, הרי שגם הרציונל ההפוך תקף: אם מטרת הסעיף היא להבטיח הענקת זכויות בהיקף שיאפשר חיזוק, הרי ישנם מקומות בהם, משיקולים שונים, נכון לכוון לתוספת זכויות מינימלית למבנים, תוך וידוא שהפחתת הזכויות המפורטות בתמ"א 38 עדיין מאפשרת את מימון החיזוק, או את רובו.

עוד יש לציין, כי השיקול הכלכלי אינו השיקול הבלעדי העומד ביסודה של התמ"א, אשר קובעת, למשל, הוראות ייחודיות הנותנות עדיפות לשיקולי שימור (ראו סעיפים 14א(ו) ו-19 לתמ"א/38). אי לכך, נדחו ההתנגדויות בהן הועלו טענות אלה.

## ד. הריסה ובניה מול תוספת על מבנה קיים

ברוח תמ"א 38, קיימים בתכניות המופקדות שני מסלולים לתוספת זכויות וקומות - מסלול הריסה ובניה, ומסלול תוספת על גבי מבנה קיים. להלן מובאה מדברי ההסבר לתכנית המופקדת: "התכנית מבחינה בין הבניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, תוך קביעת סל זכויות נפרד לכל אחת מהאפשרויות. בבניה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבניה, מתוך הצורך בעידוד בניה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע דירות חדש ומגוון, אפשרות לחניה תת קרקעית ובניה בסטנדרטים משופרים".

העדפת פעולת ההריסה והבניה על פני פעולת התוספת על בנין קיים מובנת ומבורכת, ואין צורך להכביר על כך מילים - בבניה חדשה קיימת ההזדמנות להקים מבנה חדש המתוכנן כולו כיחידה אחת, להקנות לו איכויות של בניה מקיימת, לשדרג משמעותית תשתיות, להקים מרתפי חניה ועוד - תוך שמירה מירבית על אופי הבינוי והשפה האדריכלית של הרובע. עם זאת, יש לוודא שסל הזכויות המוגדל אכן מעודד בניה חדשה, על כל יתרונותיה.

יצויין כי השיקול לבחירה בהריסה ובניה או בתוספת על הקיים לא מונע תמיד רק מההבדל ביניהן בכדאיות הכלכלית, מהסיבות שנמנו לעיל. במסגרת ההתחדשות העירונית, יש חשיבות להריסה ובניה כמו גם לתוספת על הקיים.

בדיקה שנערכה על ידי שמאית הוועדה המחוזית, העלתה שבמקרים רבים, על פי הזכויות המוצעות בתכניות המופקדות, אלה לא פני הדברים - במספר מגרשים שנבדקו, נמצא כי לא הייתה כדאיות כלכלית לפעולה של הריסה ובניה. ראו סעיף ה' להלן - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית" ופרק 10 להלן - "חוות הדעת השמאית / כלכלית ומענה החוקרת להתנגדויות שהוגשו לה".

מבדיקה משלימה של השמאית עולה כי הזכויות על פי המלצות החוקרת, מיטיבות את המצב בחלק מהמקרים ומאפשרות כדאיות כלכלית להריסה ובניה, אך לא בהכרח יוצרות העדפה של הריסה ובניה על פני תוספת על הקיים.

לאור כל אלה, מומלץ לנסח את הסעיף בדברי ההסבר לתכניות, כך שלא תתפרש כי בתכניות קיימת העדפה של מסלול אחד על משנהו.

כל שנאמר לעיל לא מתייחס להמלצה בסוגיית הזכויות שיוקנו לאזור ההכרזה והחיץ, כמו גם למתחמי תכניות השיכונים. על כך התקיימו דיונים נפרדים. ראו סעיפים ב.1. ו-ב.2. לעיל.

## ה. כלכליות לעומת כדאיות כלכלית

למותר לציין, שהרווח הכלכלי מהוספת קומה או שתיים ברובעים 3 ו-4, גבוה משמעותית מאשר בערים אחרות. מסקר מחירים של השמאי הממשלתי, שבדק מחיר ממוצע לפי דירות בנות 4 חדרים לרבעון השלישי של שנת 2013, עולה כי שווי ממוצע של דירת מגורים בת 4 חדרים בתל אביב גבוה פי 1.4 - 2.8 מדירה דומה בערים שונות ברחבי הארץ. בהפחתת רווח יזמי, מ"מ ועלויות בניה, מתקבל כי הפערים בשווי מ"מ מבונה גדלים אף יותר.

יש להבדיל בין כלכליות וכדאיות כלכלית. כלכליות הינה מדד נזיל, שיכול להיקבע על פי מוסכמות או רצון היזם, הבעלים, וכדומה. כדאיות כלכלית הינה נתון המסתמך על מדדים שמאיים מוסכמים, שבא לענות על שאלה אחת, הנובעת ממטרות התכנית: האם קיימת כדאיות כלכלית לחיזוק המבנה? בשאלה זו מגולמים גם נושאי השמירה על זכויות קיימות (אשר חשוב לציין שגם הן, לעתים, לא מייצרות כדאיות כלכלית) והשבחת הנכס.

ברקע הדברים יש לזכור את הגורם האנושי, אשר הוא ולא המדדים הכלכליים, מהווה את המחסום העיקרי למימוש תכניות הדורשות הסכמות ותיאומים בין בעלי נכסים. התכנית המופקדת, ובוודאי חקירת ההתנגדויות, לא עוסקות בנושא זה.

במסגרת חקירת ההתנגדויות, ערכה היועצת השמאית לוועדה המחוזית בדיקה שמאית/כלכלית ל-22 התנגדויות בהן הועלו טענות, חלקן גובו על ידי חו"ד שמאית, שהתכנית פוגעת בזכויות הקיימות ומכאן גם בערך הנכס. לחלופין, הועלו טענות שהתכנית אינה מאפשרת כדאיות כלכלית למיגון וחיזוק מבנים. בנוסף, התבקשה השמאית לערוך בדיקות למספר מגרשים טיפוסיים, ש"נחשדו" כבעייתיים על ידי החוקרת.

בין היתר, התבקשה השמאית על ידי החוקרת לבדוק את הנושאים הבאים:

1. האם התכנית המופקדת פוגעת בזכויות המוקנות של הנכס (בחלופת הריסה ובניה, ובחלופה של תוספת על הקיים)?
2. האם התכנית משביחה את הנכס (במקרה של השימוש המיטבי)?
3. האם קיימת כדאיות כלכלית לחיזוק המבנה (בחלופה של הריסה ובניה, ובחלופה של תוספת על הקיים)?

בהמשך, התבקשה השמאית על ידי החוקרת לערוך עדכון ולברר מה השינוי, באותם נושאים, על פי נתונים שנגזרו מהמלצות החוקרת. בבדיקה זו, הושוו השטחים המותרים בחלופת הריסה והבניה בין המצב המאושר, כולל הקלות על פי ציפיות סבירות, לבין המלצות החוקרת לשינוי הוראות התכניות המופקדות.

לא נערכה בדיקה חוזרת למסלול של תוספת על בניין קיים, שכן כבר בחוות הדעת השמאית / כלכלית הראשונה שהועברה, נקבע שבכל המגרשים שנבדקו קיימת כדאיות כלכלית גם על פי הוראות התכניות המופקדות. המלצות החוקרת, שאינן גורעות זכויות מהתכנית המופקדת, רק מחזקות קביעה זו.

לכאורה, בבדיקה החוזרת היה צורך לערוך השוואה של תוספת שטחים, בחישוב מעודכן על פי ההקלות והנחיות המסמך המנחה לתמ"א 38 של עיריית תל אביב. בפועל, לא היה טעם לבדיקה חוזרת שכזו, שכן המשמעות של ההקלות וההנחיות דלעיל, בהיבט של תוספת שטחי הבניה, לא היתה משמעותית. לדוגמא: הקלה של 10% בקווי הבניין אינה ריאלית ולא תתבצע. באזור ההכרזה, לכאורה, עלול היה להוצר מצב של פגיעה בשטחי בניה בבניינים בני 5 קומות, לפי הנחיות המסמך המנחה לתמ"א 38, אך בפועל לא אושרו על ידי העירייה תוספת כמומלץ במסמך המנחה.

מתוך המדגם שנבדק בבדיקה הראשונה ובעדכון שלה, עלו הנתונים הבאים:

1. **תוספת שטחי בניה:**  
**בבדיקה הראשונה:** ככלל, התכניות המופקדות מוסיפות שטחי בניה יחסית לתכניות מאושרות, לפחות בחלופה אחת משתי חלופות הבניה - הריסה והבניה או תוספת קומות על מבנה קיים.  
**עדכון הבדיקה:** בהריסה ובניה נמצאו שלושה מקרים גבוליים (מתוך 22) בהם אין תוספת שטחים או יחידות דיור, בהשוואה למצב המאושר כולל הקלות.
2. **השבחה:**  
**בבדיקה הראשונה:** התכניות המופקדות משביחה את שווי הנכסים שנבדקו, להוציא מקרה גבולי אחד.  
**עדכון הבדיקה:** השמאית לא התבקשה לבדוק את נושא השבחה, לאור הממצאים שעלו בבדיקה הראשונה, ולאור המלצות החוקרת.
3. **כדאיות כלכלית:**  
**בבדיקה הראשונה:** בכל המגרשים שנבדקו על פי התכניות המופקדות, עלה כי יש כדאיות כלכלית לפחות באחד ממסלולי תוספת הזכויות.  
**ברובע 4:** מתוך ששה מגרשים שנבדקו על פי הוראות התכנית המופקדת, בארבעה לא נמצאה כדאיות להריסה ובניה מחדש והכדאיות בחמישי נמצאה גבולית.  
**עדכון הבדיקה:**  
**ברובע 3:** מחוץ לאזור ההכרזה, במחצית המגרשים שנבדקו במצב המאושר (כולל הקלות), נמצא כי לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול הריסה ובניה. המלצות החוקרת משפרות את הכדאיות הכלכלית בחלק הארי של המקרים. באזור ההכרזה לא נמצאה כדאיות כלכלית באף אחד מהמקרים. המלצות החוקרת משפרות את הכדאיות הכלכלית בשניים מתוך ששה מקרים שנבדקו.  
**ברובע 4:** בכל המגרשים שנבדקו במצב המאושר (כולל הקלות), נמצא כי לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול הריסה ובניה. המלצות החוקרת משפרות את הכדאיות הכלכלית במרבית המקרים.

חשוב להדגיש כי המגרשים שהשמאית התבקשה לבדוק היו מגרשים שהתעורר לגביהם ספק באשר לכדאיות הכלכלית או לפגיעה בזכויות שלהם, ולכן אינם מדגם כללי ומייצג. בנוסף, מהבדיקות שנערכו עלה כי במגרשים מסויימים לא היתה כדאיות כלכלית במצב המאושר, כולל ההקלות האפשרויות ואילו עם אימוץ המלצות החוקרת נמצאה כדאיות כלכלית.

ראו הרחבה בפרק 10 להלן - "חוות הדעת השמאית / כלכלית ומענה החוקרת על ההתנגדויות שהוגשו לה".

## 1. התנגדות מהנדס העיר

לתכניות רובעים 3 ו-4 הוגשה התנגדות מהנדס העיר, בה הועלו בקשות לשינויים מהותיים, שעיקרם שנוי מספר הקומות המקסימלי, שנוי אחוזי בניה, הגמשת קווי הבניין, הגדלת הצפיפות של יחידות הדיור ועוד.

ההתנגדות הוגשה לאור תיקון 3 לתמ"א 38, ובהתאם למדיניות חדשה שגיבשה הוועדה המקומית לאחר הפקדת תכניות הרובעים. התנגדות זו אמנם ענתה במקרים רבים על טענות שהועלו בהתנגדויות השונות, אך גם עוררה כמה נושאים שהיה צורך לתת עליהם את הדעת, בין היתר:

- הכפפה של סעיף גובה הקומות באזור ההכרזה להסכמת אונסק"ו.
- התייחסות שונה למרקם - בהתנגדות הוצע לבטל ההגדרות של רחובות צרים ורחבים, להגדיר סל זכויות אחיד ועוד.
- במקרים מסוימים, הופחתו זכויות ביחס לתכנית המופקדת.
- אי בהירות ביחס למספר הקומות המותרות באזורים מסוימים.

במהלך חקירת ההתנגדויות מופו נושאים אלה, והמלצות החוקרת כללו התייחסות אליהם.

יצוין, כי בחלק מההתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת נדרש, בשל השינויים המשמעותיים שנדרשו בהתנגדות מהנדס העיר, למשוך את התכנית, להטמיע בה את השינויים שדרש מהנדס העיר ולהביאה לדיון מחודש להפקדה.

על אף שהשינויים שהוצעו בהתנגדות מהנדס העיר עוסקים בסוגיות ובנושאים מרכזיים בתכנית, אין בהם כדי לשנות את רוח התכנית באופן מהותי ולהפוך את פניה ללא הכר, במידה המצדיקה הפקדתה מחדש.

יודגש כי התנגדות מהנדס העיר עמדה בפני כל המתנגדים, אשר התייחסו אליה בהרחבה בעת שמיעת ההתנגדויות.

## 2. אחוזי בניה מול זכויות נפחיות

התכנית המופקדת מציעה אחוזי בניה על פי מיקום וגודל מגרשים. בנוסף, מגבילה התכנית המופקדת את שטחי הבניה על פי אמות מידה נפחיות – מספר קומות וקווי בניין.

במקרים רבים, השטח הנגזר מאחוזי הבניה המותרים, עולה על השטח שניתן לנצל על פי המגבלות הנפחיות. במקרים אחרים – על פי המגבלות הנפחיות, לא ניתן לנצל את מלוא השטחים הנגזרים מאחוזי הבניה המותרים.

הנחיות נפחיות מתאימות להגדרות של מרקם עירוני יותר מאשר הגדרות של אחוזי בניה. מאחר והתכנית המוצעת במהותה הינה נפחית, ולא נמצאה סיבה לשמר את ההוראות בדבר אחוזי הבניה, ולאחר בדיקה סטטוטורית שניתן לנסח הוראות תכנית ללא קביעת אחוזי בניה –

**מומלץ לבטל את ההוראות השונות בדבר אחוזי הבניה ולאמץ את ההוראות הנפחיות (על המלצות לשינויים שלהן) בלבד.**

## 4. טענות מקדמיות והמלצות החוקרת

פרק זה מרחיב טענות מקדמיות שעלו בהתנגדויות, לפיהן יש לבטל את הפקדת התכנית, והמלצות החוקרת להתנגדויות אלה.

הנחיות לקריאת הטבלאות בפרק זה:

הטבלאות בפרק זה מחולקות לשני חלקים:

- עיקרי ההתנגדויות:
  - הסעיף מציין את מזהי המתנגדים שהתנגדו בנושא אליו מתייחסת הטבלה, כפי שמופיעים בנספח 1 - רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים.
  - הסעיף מפרט את טענות המתנגדים בנושא אליו מתייחסת הטבלה.
- המלצות החוקרת:
  - הסעיף מפרט את השיקולים ואת המלצות החוקרת בנושא אליו מתייחסת הטבלה.
  - במקרים בהם קיימת יותר מטענה אחת בסעיף עיקרי ההתנגדויות, והמלצות החוקרת מפורטות לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות – הדבר מצוין בראש הסעיף. במקרים אחרים, המלצות החוקרת מתייחסות לכל הטענות ללא חלוקה לסעיפים.

<b>1. טבלה לדוגמא</b>
<b>1.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים שהתנגדו בנושא שבכותרת הטבלה, כפי שמופיעים בנספח 1 – "רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים".
פירוט טענות המתנגדים בנושא שבכותרת הטבלה.
<b>1.2. המלצות החוקרת</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות / מענה כולל לכל הטענות ללא חלוקה לסעיפים.

## א. סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38

<b>1. יש לבטל את הפקדת התכנית כיוון שהתכנית המופקדת סותרת את הוראות תמ"א 38</b>
<b>1.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 22,41 רובע 4 : 34
יש להחיל את תמ"א 38 ולבטל את התכנית המופקדת
<b>1.2. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. לא יעלה על הדעת, שהזכויות המצוינות בתמ"א 38, יתאימו באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23. עיריית תל אביב נקטה בצעד אמיץ בו החליטה שהתכנית המופקדת אכן תיגזר מתמ"א 38, אך שמירת הייחוד והאיכויות של מרקמי רובעים 3 ו-4, יהוו נר לרגליה, ככל האפשר. נקודת מוצא כזו תבטיח שמירה על אפיו הייחודי של מרכז העיר. לזכויות הבניה המוגדלות יימצא מקום ברחבי העיר במסגרת תכניות אחרות באזורים אחרים, רגישים פחות ומתאימים יותר, ברחבי העיר. יצוין, כי הוגשה התנגדות של מהנדס העיר לתכנית, המהדקת את הזיקה לתמ"א 38 שינוי 3, ובדו"ח חקירת ההתנגדויות הומלץ לקבל חלק גדול מסעיפי ההתנגדות.

**2. התכנית המופקדת סותרת את הוראות סעיף 23 לתמ"א 38**

**2.1. עיקרי ההתנגדויות**

- מזחי המתנגדים:  
 רובע 3 : 4,23,36,37,38,39,43,45,46,48,51,52,53,54,55  
 רובע 4 : 8,10,38,40,41
- (1) כדי להחיל את סעיף 23 יש להציג לוועדה המחוזית תנאים ייחודיים המצדיקים התאמה של הוראות התמ"א למגבלות המפורטות בו. החלטת ההפקדה לא כוללת נימוקים והוכחות לתנאים ייחודיים אלו – ולכן הוועדה המחוזית לא הייתה מוסמכת להפקיד את התכנית ועל כן מדובר בהפקדה בטלה וחסרת כל תוקף.
  - (2) לא ניתן לשלול באופן גורף את הזכויות מכוח תמ"א 38 ע"י יישום סעיף 23: מחוזר מנכ"ל 1/2010 מיום 17.8.10 עולה כי מטרת תכנית לפי סעיף 23 היא בעיקרה להיטיב ולהעניק יותר זכויות על מנת לעודד חיזוק מבנים באזורים בהם יש להקנות תוספת זכויות בהם התמ"א איננה אפקטיבית.
  - (3) על פי חוזר מנכ"ל 1/2009 מיום 06.01.09, בו נקבעו התנאים לאישור תכנית מכח סעיף 23, התנאי הראשון הינו עריכה של בדיקה כלכלית "הבוחנת את מידת ביסוסו של הצורך בזכויות מוגברות באותו האזור, לצורך כיסוי עלויות החיזוק של מבנים בתכנית. חוות הדעת תבחן ע"י היועץ השמאי של מוסד התכנון המפקיד את התכנית". לא ידוע אם עיריית תל אביב נדרשה להציג את הבדיקות הכלכליות שבצעה (על פי פרוטוקול הדיון בוצעו בדיקות כאלה) והאם נבחנו ע"י שמאי מטעם הוועדה המחוזית.
  - (4) יש לדחות את התכנית או, לחלופין, לבטל את הפקדתה ולהשיבה לוועדה המקומית בשל אי קיום התנאי המקדים לייזום תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38 והוא עריכת תחשיב כלכלי.
  - (5) על תכנית המופקדת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 לעודד חיזוק בניינים ולא למזער התמריצים לחיזוק.
  - (6) התכנית המופקדת מאיינת את תמ"א 38 ומבטלת את כל ההוראות המיטיבות של תמ"א 38. לכן קיים ספק אם מוסדות התכנון מוסמכים לאשר תכנית מסוג זה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

**2.2. המלצות החוקרת**

- מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
- (1) **לדחות את ההתנגדות:** לוועדה המחוזית הוצגו תנאים ייחודיים המתייחסים למרקם העירוני וחשיבות השמירה המיטבית עליו, והתקבלו על ידיה. שיקולים תכנוניים מסוג זה רלבנטיים גם במסגרת מימוש זכויות לפי תמ"א/38 - ראו סעיפים 14א(ו), ו-19 שעניינם בשימור וסעיף 22 לתמ"א.
  - (2) **לדחות את ההתנגדות:** התחשיב הכלכלי נדרש בחוזר מנכ"ל 1.2010, ופורט בהבהרות מינהל התכנון מה- 27.6.2010 (<http://bonim.moin.gov.il/News/Pages/clarificationTama38.aspx>) בהן נאמר, בין השאר:
    - א) **יש לצרף חוות דעת כלכלית בנוגע לזכויות הבנייה המוגברות לבקשה להיתר בנייה על פי תכנית שאושרה לפי סעיף 23.**
    - ב) **בסעיף המטרות בתכנית המאושרת על פי סעיף 23 יש לציין "תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38".**
    - ג) **בתכנית תיקבע הוראה לפיה "התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 באופן שהתנאי למימוש תוספות הבנייה יהיה חיזוקם של המבנים על פי המנגנונים הקבועים בתמ"א וחלק של % \_\_ מתוספת הזכויות על פי חוות הדעת הכלכלית שנערכה, דרושות כדי לאפשר את ביצוע החיזוק".**

מכאן, ניתן להסיק, שאכן סעיף 23 נועד על מנת לאפשר תוספות בניה מעבר לאלה המתאפשרות על פי תמ"א 38. יחד עם זאת, אין הסעיף מגביל עריכת תכנית על פיו, אך ורק למקרים בהם יש צורך בתוספת זכויות בניה. רובעים 3 ו-4, על מאפייניהם הייחודיים וערכי הנדל"ן הגבוהים בהם, הינם מקרה חריג בו ניתן לפרש את סעיף 23 כפי שפורש ע"י עורכות התכנית. ראו הרחבה בנושא זה בפרק 3, סעיף ג'- "תמ"א 38 וסעיף 23" לעיל.
  - (3) **לדחות את ההתנגדות:** בסעיף 23 לא נדרשת הצגת תחשיב כלכלי, ודרישה זו נובעת מחוזר מנכ"ל. החוזר מתייחס במפורש רק להעצמת זכויות, ולכן אינו חל על התכנית המופקדת. גם מבחינה מהותית, התוספת המוצעת לא נגזרת משיקול כלכלי לאפשר את החיזוק, אלא משיקול תכנוני אורבני (צורך בתוספת יח"ד, התאמה למרקם וכו'). חשוב לציין, כי למרות שמשפטית לא קיימת חובת עריכת בדיקה כלכלית, התבקשו נציגי העירייה להעביר אל החוקרת בדיקה שמאית/כלכלית שנערכה לתכנית. כמו כן, נערכו בדיקות פרטניות על ידי שמאית הוועדה המחוזית. הבדיקות העלו שקיימת כדאיות כלכלית לפחות בחלופה אחת (הריסה ובניה או בניה על קיים).
  - (4) **לדחות את ההתנגדות:** ראו מענה בסעיף (3) לעיל.
  - (5) **לדחות את ההתנגדות:** התכנית מאפשרת חיזוק ומיגון, במסגרת סעיף 23 לתמ"א 38.
  - (6) **לדחות את ההתנגדות:** סעיף 23 מאפשר לרשות המקומית לקבוע אם ועד כמה לאמץ את הזכויות המאושרות בתמ"א 38, ולכן לא מאיינת את הוראות תמ"א 38, אלא מתאימה אותן למקום.

<b>3. התכנית המופקדת אינה בסמכות של לשכת התכנון</b>	
<b>3.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3: 23,37,38,39	
רובע 4: 8,38,40,41	
1	אין בסמכות הוועדה לבטל ו/או לצמצם זכויות בניה שמעניקה תמ"א 38 באופן גורף לרובע שלם או מתחם של בניינים כמשתמע מסעיפים 21,22 ו-23 בתמ"א 38.
2	יש לדחות את הוראות התכנית המופקדת ביחס לתמ"א 38, או לחלופין להעבירה לדיון בפני המועצה הארצית לשינוי תמ"א 38 בנוגע לתכנית זו.
3	יש לדחות את התכנית משום שהיא בלתי ראויה, בלתי סבירה, נגועה בחוסר סמכות, פוגעת באופן חמור בזכויות הקניין של החברה.
<b>3.2. המלצות החוקרת</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית עברה את ההליך הסטטוטורי הנדרש להפקדה, דיון ואישור בוועדה המחוזית.	

<b>4. הוראות התכנית סותרות את תמ"א 38 שהינה תכנית בהיררכיה גבוהה יותר</b>	
<b>4.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3: אין התנגדויות	
רובע 4: 8,40	
1	התכנית המופקדת פוגעת במצב התכנוני החל על המקרקעין וקובעת זכויות בניה מצומצמות משמעותית מאלה הפוטנציאליות במצב המאושר. הדבר סותר את המדיניות הארצית המוצגת בתמ"א 38.
2	התכנית המופקדת סותרת את הוראות תמ"א 38, תוך ניצול לרעה של סעיף 23 לתמ"א. הדבר חורג מהסמכות החוקית של הוועדה המקומית.
3	יש להחיל את תמ"א 38 ולבטל התכנית המופקדת.
<b>4.2. המלצות החוקרת</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> תמ"א 38 אכן בהיררכיה גבוהה מהתכנית המופקדת, אך סעיף 23 בתמ"א מאפשר קביעת הוראות שונות מהקבוע בה בכל הנוגע לשטחי הבניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וכד' בתכנית המפורטת.	

<b>5. התכנית המופקדת אושרה ע"י הוועדה המקומית להפקדה לפני תיקונים 2 ו-3 לתמ"א 38 ואינה מתייחסת לשינויים הללו או למסמך המדיניות שפרסמה הוועדה המקומית בעקבות אישור התיקון השלישי לתמ"א 38</b>	
<b>5.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3: 22,46,48,51,52,55	
רובע 4: אין התנגדויות	
1	ברובע 3, הטמעת עקרונות הבניה שחלים על האזור שהוכרז על ידי אונסק"ו כאתר מורשת עולמית, עומדת בסתירה לצרכים הקיומיים של המאה ה-21, הבאים בין השאר לידי ביטוי בתמ"א 3/38.
2	נדרשת בחינה נוספת של התכנית המופקדת, לאור השינויים שחלו בתמ"א 38.
<b>5.2. המלצות החוקרת</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	
1	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית המופקדת באה לאזן בין הצורך לשימור המרקם כפי שבא לידי ביטוי, בין היתר, בהתנגדות אונסק"ו, והצורך לאפשר מיגון וחיזוק מבנים. אמנם, במהלך חקירת ההתנגדויות התבקשו שינויים כאלה ואחרים בנוסח ובזכויות המוצעות בהוראות התכנית, אך אין זה מעיד על חוסר התחשבות בצרכים הקיומיים של המאה העשרים בתכנית המופקדת.
2	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית המופקדת נבחנה ע"י מגישי התכנית לאור תיקון מס' 3 לתמ"א. כתוצאה מבחינה זו הוגשה התנגדות מהנדס העיר, המהדקת את הזיקה לתמ"א 38 שינוי 3. בדו"ח חקירת ההתנגדויות מומלץ לקבל חלק גדול מסעיפי ההתנגדות.

**ב. אי בהירות בהוראות התכנית המופקדת**

<b>6. התכנית המופקדת אינה ברורה/ הוראותיה סותרות/ מנוסחת בצורה מכשילה</b>	
<b>6.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3 : 7,36	
רובע 4 : 5,23,41	
1	דוגמא לסתירה ניתן לראות בסעיפים 2.1, "מטרת התכנית", בו לכאורה יש צורך בהתחדשות עירונית ועידודה ברובע 3, מול סעיף 2.2 ב. המאפשר זכויות מינוריות בהגבלות גרנדיוזיות של קווי הבניין השונים משמעותית מהקבוע בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
2	התכנית המופקדת לא בהירה ומכשילה בניסוחה.
א	התכנית המופקדת מבטיחה סטגנציה ותמנע בוודאות חיזוק מבנים והתחדשות המתחם. הדבר מנוגד למטרות התכנית.
ב	התכנית המופקדת, ביחד עם מסמך המדיניות העירוני ביחס לתמ"א 38, יוצרת כאוס של הוראות בלתי קריאות ובלתי נגישות, המתיימרות להחליף את כל הרצף ההיסטורי של התכניות החלות על המתחם ועל העיר.
ג	המעיים בפרסומי דבר הפקדתה של התכנית המופקדת ובתקנונה מוטעה לחשוב כי אין היא פוגעת בזכויות מוקנות על פי תכניות תקפות, אלא רק מאגדת אותן. זהו לא המצב.
ד	קיימות דרכים רבות לפירוש הוראות התכנית המופקדת.
<b>6.2. המלצות החוקרת</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	
1	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> הזכויות בתמ"א 38 אינן מוקנות, ולכן התכנית לא סותרת אותן. התכנית מתאימה עצמה למרקם הייחודי של תל אביב תוך קביעת זכויות בניה מיטביות. יצוין, כי הוגשה התנגדות של מהנדס העיר לתכנית, המהדקת את הזיקה לתמ"א 38 שינוי 3. בדו"ח חקירת ההתנגדויות הומלץ לקבל חלק גדול מסעיפי ההתנגדות.
2	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית מחליפה ומבטלת תכניות קיימות לא ראשיות על פי הגדרתן בתכנית המופקדת - בין היתר, התכנית מאגדת בתוכה זכויות מהתכניות המבוטלות, על מנת ליצור תכנית אחת מגובשת. ממטרות התכנית: "פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות (ההדגשה לא במקור) כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד') ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'".
הטענה שהתכנית מטעה לחשוב שאין היא פוגעת בזכויות מוקנות על פי תכניות תקפות נבדקה: כל ההתנגדויות אליהן צורפה חוות דעת שמאי, בתוספת התנגדויות שנראו אופייניות ואשר לא צורפה להן חו"ד שמאית, הועברו לבדיקת שמאית מטעם הוועדה המחוזית.	
<b>מהבדיקה עלה כי ככלל, התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית לתכניות מאושרות, לפחות באחת מהחלופות המוצעות בה. המלצות החוקרת מחזקות מגמה זו.</b>	
ראו פרוט בפרק 3, סעיף ה' - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית" לעיל.	

**ג. התייחסות התכנית לחיזוק מבנים**

<b>7. התכנית המופקדת אינה מכירה מספיק בחשיבות של חיזוק מבנים על פי תמ"א 38</b>	
<b>7.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזוהי המתנגדים:	
רובע 3 : 22,36,37,38,44,45,46,47,48,49,50,51,53,54,55	
רובע 4 : 38,39,41	
1	התכנית אינה מכירה מספיק בחשיבות של חיזוק מבנים על פי תמ"א 38.
2	יש להחזיר את התכנית המופקדת לשולחן התכנון, כשהאינטרס הלאומי העומד כנגד עיניה כשחקן מרכזי, ולאפשר זכויות בניה נוספות על המצב הקיים ולא להיפך.
3	לאור החשיבות של תמ"א 38, והעמדה הברורה של ממשלת ישראל ושל המועצה הארצית לפיה חשיבות החיזוק של בניינים מפני רעידות אדמה מצדיקה מתן תמריצים לכך בדרך של זכויות בניה, לא הגיוני שזכויות אלה תישללנה באופן גורף מחלקים נרחבים בעיר תל אביב במסגרת תכנית מתאר מקומית.
<b>7.2. המלצות החוקרת</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות:</b>	
הדרישה לבטל את התכנית בשל אי הכרה מספקת בחשיבות של חיזוק מבנים על פי תמ"א 38, נפסלת על הסף. לא ניתן לכרוך את ההכרה בחשיבות חיזוק מבנים (ומיגונם), בהוראות תמ"א 38.	
התכנית מקנה זכויות והוראות שיאפשרו, באמצעות תוספות בניה למבנים או הריסתם ובניה מחדש, לממן חיזוקים/בניה ממוגנת חדשה. התכנית כורכת את תוספת הבניה בחיזוק המבנה ברוח תמ"א 38, תוך אימוץ חלק מהוראותיה, אך בהתאמה למרקם המיוחד והחשיבות של השמירה על ערכיו.	

**ד. שיתוף ציבור**

<b>8. לתכנית המופקדת לא נערך שיתוף ציבור</b>	
<b>8.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזוהי המתנגדים:	
רובע 3 : אין התנגדויות	
רובע 4 : 41	
במידה ועיריית תל אביב מעוניינת לבצע בדיקה פרטנית של החלת תמ"א 38 על מתחם כלשהו, מטעמים מיוחדים וחריגים המצדיקים זאת, עליה ראשית להורות מהם הטעמים, וזאת לאחר שיתוף ציבור בעלי הבתים ולמקד בדיקה זו בתגבור זכויות במקום בו כדאיות החיזוק והמיגון הינה מוגבלת, ולא בכרסום בזכויות המוקנות לפי תמ"א 38.	
<b>8.2. המלצות החוקרת</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות:</b>	
שיתוף ציבור אינו פעולה הנדרשת על פי חוק מחוץ להליך התכנוני, המאפשר זאת במתכונת של הגשת התנגדויות לתכנית ושמיעתן. משכך, גם אם הייתה תועלת לקיים מפגשי ציבור, אין מקום לבטל את התכנית בשל אי קיומם.	

**ה. פרסום התכנית לא בוצע כדין**

<b>9. ניתן להגדיר את התכנית כתכנית שימור ועל כן הליך הפרסום של התכנית לא היה תקין</b>	
<b>9.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3 : 34	
רובע 4 : 34	
1	התכנית המופקדת עונה על המוגדר כאתר. מדובר ב"בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד התכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית".
2	המתנגדים מצטטים את המשנה ליועמ"ש לעיריית ת"א בערר תלוי ועומד (בוקי בן יוגלי 17 בע"מ) ממנו ניתן להבין שהתכנית לרובע 3 היא נגזרת היסטורית של תכנית השימור מס' 2650ב'.
3	המתנגדים מבקשים שתימסר הודעה אישית כנדרש בסעיף 5 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולהאריך את מועד הגשת ההתנגדויות בהתאמה.
4	המתנגדים מבקשים לשלוח הודעות אישיות לכל המחזיקים בנכסים שבתחום הכרזת אונסקי"ו לאור ההנחיות העיצוביות המוגדרות לאזור בהוראות התכנית המופקדת (סעיף 6.3 בהוראות התכנית).
<b>9.2. המלצות החוקרת</b>	
<b>לדחות את ההתנגדות:</b>	
1	תכניות רבעים 3-4 קובעות מאפייני בניו שנועדו לשמור על מרקם בניו אחד באזור. השפעת מאפייני הבינוי על אופי הסביבה מתקיימת כמעט תמיד, ואין בכך שהסביבה כוללת מבנים לשימור כדי להפכה לאתר לשימור.
2	המבנים בסגנון הבינלאומי שנמצאו ראויים לשימור נכללו בתכנית השימור תא/2650ב ו/או בתכניות שימור ספציפיות והם אינם נשוא תכניות הרבעים. התכנית אף מאפשרת הריסה ובניה מחדש של המבנים הכלולים בה, דבר שאינו עולה בקנה אחד עם הטענה בדבר חשיבותם ההיסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
3	מעבר לנדרש יצוין כי התוספת הרביעית אינה קובעת מסלול בלבדי לקידומה של תכנית שימור (ראו לעניין זה למשל: עת"מ 1036-08 חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה -ועדת משנה ואח').
4	התכנית פורסמה כדין והוגשו לה התנגדויות לא מעטות. נוכח האמור, אין ממש בטענה כי מדובר בתכנית לשימור אתר, עליה חלה התוספת הרביעית.

**ו. חשיפת הועדה לתביעות ירידת ערך**

<b>10. התכנית המופקדת חושפת את הועדה לתביעות על ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</b>	
<b>10.1. עיקרי ההתנגדויות</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3 : 7	
רובע 4 : 23,41	
1	התכנית המופקדת תגרור את הקופה הציבורית לתשלומי עתק עקב פגיעה במקרקעין הכלולים בתחום התכנית.
2	תשלומי הפיצויים נדרשים להיות בהיקפים אדירים וללא מקורות כספיים מאזנים.
3	על התכנית המופקדת להביא בחשבון את ההיבט השמאי של גביית היטל השבחה מחד וחשיפה לתביעות פיצויים מאידך.
4	על התכנית המופקדת להכיל סייג כלכלי, לפיו בכל מקרה לא יפחתו זכויות הבניה על פי התכנית המוצעת מזכויות בגין נכס פלוני מזכויות הבניה שהיו קיימות בגינו ערב התכנית. לחלופין, ניתן לקבוע כי הסייג האמור יחול רק לגבי המתחמים שאינם נכללים בהכרזת אונסקי"ו, וזאת ע"מ למנוע תביעות מסוג זה.
5	יש לדחות את התכנית על מנת להימנע מחשיפה לתביעות ירידת ערך.

<b>10.2. המלצות החוקרת</b>
<p><b>לדחות את ההתנגדות:</b> צמצום זכויות, כפי שעולה מההתנגדויות, אך עשוי להצדיק דחיית התכנית וחשיבה מחדשת על נושא זה. אבל, יש להבדיל בין פגיעה בזכויות לבין אי הענקת זכויות שהמתנגדים רוצים או מצפים לקבל. כל ההתנגדויות אליהן צורפה חוות דעת שמאי, בתוספת התנגדויות שנראו אופייניות ואשר לא צורפה להן חו"ד שמאית, הועברו לבדיקת שמאית מטעם הוועדה המחוזית.</p> <p><b>מהבדיקה עלה כי ככלל, התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית לתכנית מאושרות, לפחות באחת מהחלופות המוצעות בה. המלצות החוקרת מחזקות מגמה זו.</b></p> <p>ראו פרוט בפרק 3, סעיף ה' - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית" לעיל.</p>

## ז. נספח שימור / תכנית ממשק סטטוטורית

<b>11. יש לצרף לתכנית נספח שימור שיהווה תכנית ממשק סטטוטורית מפורטת למתחם ובנוסף, כמקובל במתחמים שכאלה ברחבי העולם, תכנית ממשק ניהולית וחינוכית שתצורף לתכנית הסטטוטורית</b>
<b>11.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
<p>מזהי המתנגדים: התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</p> <p>1) ההכרזה על העיר הלבנה בתל אביב כאתר מורשת עולמית מבוססת בחלק גדול על הכרה בייחודיות של המרקם האורבני המרכיב את העיר הלבנה.</p> <p>2) תכנית ממשק סטטוטורית תמנע פגיעה ברקמה העירונית.</p> <p>3) על תכנית הממשק הסטטוטורית לכלול הוראות מיוחדות והנחיות שימור לכל מרחב ההכרזה שישמרו על כלל הערכים המבטאים את רוח תכנית גדס, קרי האופי המרקמי של המרחב המוכרז כאתר מורשת עולם.</p>
<b>11.2. המלצות החוקרת</b>
<p><b>לדחות את ההתנגדות:</b> הואיל והתכנית מונעת פגיעה במרקם האורבני, אין הצדקה לבטל את התכנית המופקדת בשל התנגדות זו. כמו כן, על פי מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, סוכם כי "לאור חשיבות ניהול וניטור האתר כאתר למורשת עולמית ובהתאם להתחייבות העירייה לעת הכרזת המתחם בדבר הכנת תכנית ניהול לאתר ההכרזה, תכין עיריית תל אביב יפו תכנית ניהול בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.</p> <p>תכנית הניהול תכלול מנגנונים ותהליכים ותתייחס בין היתר לרכיבי מרקם העיר הלבנה, פיתוח המרחב הציבורי, "גינת גדס", שיקום כיכר דיזנגוף, תוך השבתה למפלס המקורי, שיפוץ ותחזוקת מבנים לאורך זמן, מנגנונים המלווים את תהליכי הבניה, מנגנוני אכיפה ונושאים נוספים. בנוסף, תכלול תכנית הניהול מדדים לניטור שוטף של האתר. עד להשלמתה של תכנית הניהול כאמור, יובאו עקרונותיה לידיעת כל הגורמים העירוניים הרלוונטיים."</p> <p>ככל שעולה ממסמך ההבנות, התכנית עליה סוכם אינה תכנית סטטוטורית. תכנית זו אמורה להסדיר נושאים החורגים מאלה המטופלים בתכנית המופקדת. לפיכך, אין מניעה שנושאים אלה יוסדרו במסגרת ההסכמות כפי שעולות מהמסמך ללא קשר וללא צורך בהטמעתן בתכנית המופקדת.</p>

## ח. התכנית המופקדת תביא למצב של הקפאת הפיתוח בעיר

<b>12. לא בוצעו בדיקות יסודיות לאישור הקפאת הפיתוח</b>
<b>12.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
<p>מזהי המתנגדים: רובע 3: 4 רובע 4: אין התנגדויות</p> <p>לא בוצעה בדיקה כלכלית של מהות הקפאת מרכז העיר מבחינת המשק הישראלי.</p>
<b>12.2. המלצות החוקרת</b>
<p><b>לדחות את ההתנגדות:</b> המתנגד יוצא מתוך הנחה שפיתוח העיר יוקפא אם התכנית תאושר. טענה זו נדחית על הסף, שכן אין דבר בהוראות התכנית שעלול להביא להקפאת פיתוח העיר בכלל והרובע בפרט – לא כל מרכז עיר, ובוודאי לא מרכז העיר תל אביב, המתייחד במרקם בעל ערך רב, מחייב פיתוח הבא לידי ביטוי בבניה גבוהה ומסיבית. התכנית מציעה פיתוח המתאים למרקם של הרובע, בין אם באמצעות הריסה ובניה או באמצעות תוספת על מבנים קיימים.</p>

<b>13. התכנית לא נבדקה ביחס לתמ"א 35</b>
<b>13.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 4 רובע 4 : אין התנגדויות
התכנית לא נבדקה ביחס לתמ"א 35
<b>13.2. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> הצפיפויות הקבועות בתמ"א 35 אינן חלות על שטח תכניות הרובעים המיועד לבינוי בתכניות תקפות.

<b>14. לא נערכה בדיקה לגבי כמות הדירות שלא תבנה כתוצאה מהתכנית</b>
<b>14.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 4 רובע 4 : אין התנגדויות
הגדרות התכנית הנוגעות לנסיגות יוצרות מצב בו ניתן יהיה להוסיף לכל אחד מהבניינים רק 2 דירות במקום 4 שהיו אפשריות ללא נסיגות. הדבר הופך את התכנית ללא כדאית עבור יזמים וכתוצאה מכך התפתחות האזור כולו תוקפא והבניינים לא יחוזקו או ימוגנו.
<b>14.2. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> הטענות המועלות בהתנגדות לא מצדיקות ביטול התכנית. עם זאת, יצוין כי המלצות החוקרת לקבלת סעיפים שונים בהתנגדות מהנדס העיר, כמו גם בהתנגדויות אחרות בנושאים אלה, כפי שיפורטו בהמשך הדו"ח, יביאו להגדלה משמעותית בתוספת יחידות הדירור, בשל תוספת זכויות והקטנת גודל דירה ממוצעת בקומות הגג החלקית, כמו גם גמישות בקווי הבניין ובנסיגות הנדרשות.

<b>15. לא נערכה בדיקה ביחס להשלכות על שימור הרזרבות הירוקות עקב דחיקת בניית הדירות בעיר הקיימת</b>
<b>15.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 4 רובע 4 : אין התנגדויות
(1) כל תוספת דירה בתל אביב, לא תיבנה בסוף בשטחים הפתוחים, ברזרבות הירוקות. היעד העליון הוא לשמר את הרזרבות הירוקות בארץ שהולכת ונעשית באזור המרכז צפופה יותר ויותר. (2) יש לשנות את הגבלות הבניה מ-6.5 קומות ל-8.5 קומות.
<b>15.2. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו המענה בסעיף 14 לעיל. יש לציין כי הקטנת שטח הדירות, כמוצע בהתנגדויות שונות, אף תורם להגדלת היצע דירות שבמחסור בעיר. אין קשר הכרחי בין גובה הבניה ברובע לבניה על גבי שטחים פתוחים, שכן ניתן להגביה הבניה באזורים אחרים בעיר, וכך גם נעשה. יש להסתכל על המאזן הכולל שמאפשר תוספת משמעותית של יחיד בעיר, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר תא/5000 המופקדת. בין המלצות החוקרת ברזרבות מסויימים, מומלץ גובה של 8 קומות וקומת גג חלקית.

<b>16. לא נקבעו קריטריונים לפיהם יוחלט על פי מה יקבעו גבולות ההקפאה (ביחס להגדרות אונסק"ו)</b>
<b>16.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 4 רובע 4 : אין התנגדויות
(1) אין משמעות או הצדקה להגדרת הבדל של קומה בין אזור החיץ לאזורים שאינם בתחום הכרזת אונסק"ו. המשמעות היחידה היא שבגלל ההגבלה יבנו 4 דירות פחות, מה שיוביל להקפאה.
(2) יש לבטל את ההגדרה של "אזור החיץ" ולהתייחס אליו כאל שאר האזורים שמחוץ לגבולות הכרזת אונסק"ו.
<b>16.2. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> אזור החיץ הינו בעל ערכים כמו אזור ההכרזה, ומהווה חלק מההכרזה, גם על פי תפישת העירייה.

## ט. רלוונטיות התכנית לאור התנגדות מהנדס העיר

<b>17. לאור התנגדות מהנדס העיר התכנית אינה רלוונטית ויש להפקידה מחדש בשינוי נוסח</b>
<b>17.1. עיקרי ההתנגדויות</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 12,13,34,35,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55 רובע 4 : 16,34,37,38,39,40
(1) התנגדות מהנדס העיר הוגשה בסמוך למועד בו הוגשו שאר ההתנגדויות לתכנית. התנגדות מהנדס העיר טורפת את הקלפים ויש לשער כי גם שאר ההתנגדויות היו נראות אחרת לו ידעו את תוכן התנגדות מהנדס העיר.
(2) התנגדות מהנדס העיר כפופה להחלטת אונסק"ו. לא ברור איך משפיעה עמדת אונסק"ו על עמדת התנגדות מהנדס העיר.
(3) התהליך לא הגיוני.
(4) יש לעצור את הדיונים, על מנת לדעת מה עמדת אונסק"ו.
(5) יש לפרסם את התכנית מחדש, לאור השינויים שיערכו בה על ידי התנגדות מהנדס העיר ועמדת אונסק"ו.
(6) יש לבטל את הפקדת התכנית.
(7) התניית אישור סעיפים מסוימים בתכנית באישור אונסק"ו אינה הגיונית. לאונסק"ו אין כל מעמד משפטי בישראל.
<b>17.2. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b>
ההתנגדויות שהוגשו מתייחסות לתכנית המופקדת. התנגדות מהנדס העיר, לצורך העניין, הינה התנגדות ככל ההתנגדויות, לכל עניין ודבר, וכך יש להתייחס אליה. מכל מקום, התנגדות מהנדס העיר הייתה ידועה למתנגדים בהליך שמיעת ההתנגדויות והם התייחסו אליה בהרחבה.
יצוין, כי במהלך החודשים שאחרי סיום שמיעת ההתנגדויות התקיימו מספר דיוני שולחן עגול, בהם לובנו הסוגיות הקשורות לאזור ההכרזה והחיץ. מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול הועבר לחוקרת, והמלצותיה הן בהתאם אליו (ראו פרק 3, סעיף ב' לעיל - "התחדשות עירונית אל מול שמירה על המרקם").
המלצת החוקרת בסעיף זה התייחסה לסעיף כפשוטו: אם לא התקבלה הסכמת אונסק"ו, מכל סיבה שהיא – הדרישה שעלתה בסעיף בוטלה. אם התקבלה הסכמה או הסכמה חלקית של אונסק"ו לסעיף – הוא נבדק ככל שאר סעיפי ההתנגדויות.
יחד עם זאת, חשוב לציין שבמסמך ההבהרות המשותף עלו נושאים שלא הותנו בסעיף המדובר, וכמו כן הועלו נושאים בהם נציגי אונסק"ו שינו עמדתם לעומת מה שנכתב בהתנגדות או נאמר בישיבת שמיעת ההתנגדויות. במקרה זה התייחסה החוקרת אל מסמך ההבנות כגובר על ההתנגדויות הקודמות.

## 5. מענה על ההתנגדויות על פי סעיפי התכנית

בפרק זה רוכזו כל ההתנגדויות לפי סדר סעיפי הוראות התכנית.

הנחיות לקריאת הטבלאות בפרק זה:

כל טבלה מתייחסת לסעיף בתכנית המופקדת, ומציגה במרכז את כל ההתנגדויות שהתייחסו לסעיף בתכנית, את שיקולי החוקרת ואת המלצותיה. ראו הסבר בטבלה שלדוגמא שלהלן:

<b>1.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
הוראות הסעיף כפי שמופיעות בתכנית המופקדת.
<b>1.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים שהתנגדו בנושא שבכותרת הטבלה, כפי שמופיעים בנספח 1 – "רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים".
טענות המתנגדים בנושא שבכותרת הטבלה.
<b>1.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
התייחסות מהנדס העיר לנושא שבכותרת הטבלה בהתנגדות שהגיש לתכנית.
במקרים מסוימים, מובאות בסעיף זה גם התייחסויות מתוך דרפט הדיון בתכנית בוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013, אם התייחסויות אלה מוסיפות על התנגדות מהנדס העיר. במקרים אלה, הדבר מצוין במפורש בסעיף.
<b>1.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
התייחסות התנגדויות גופי השימור לנושא שבכותרת הטבלה בהתנגדויות שהגישו לתכנית.
במקרים מסוימים, מובאות בסעיף זה גם התייחסויות מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, אם התייחסויות אלה מוסיפות או משנות את ההתנגדויות המקוריות. במקרים אלה, הדבר מצוין במפורש בסעיף.
<b>1.3. שיקולים</b>
פירוט השיקולים שהובילו את החוקרת להחלטה על המלצותיה.
במקרים בהם קיימת יותר מטענה אחת בסעיף עיקרי ההתנגדויות, ושיקולי החוקרת מפורטים לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות – הדבר מצוין בראש הסעיף. במקרים אחרים, שיקולי החוקרת מתייחסים לכל הטענות ללא חלוקה לסעיפים.
<b>1.4. המלצות החוקרת</b>
<b>1.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
פירוט המלצות החוקרת בנושא אליו מתייחסת הטבלה <u>לבניינים שמחוץ לאזור ההכרזה</u> .
במקרים בהם קיימת יותר מטענה אחת בסעיף עיקרי ההתנגדויות, ושיקולי החוקרת מפורטים לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות – הדבר מצוין בראש הסעיף. במקרים אחרים, שיקולי החוקרת מתייחסים לכל הטענות ללא חלוקה לסעיפים.
<b>1.4.2. באזור ההכרזה</b>
פירוט המלצות החוקרת בנושא אליו מתייחסת הטבלה <u>לבניינים הנמצאים באזור ההכרזה</u> .
בנושאים בהם אין המלצות ייחודיות, יצוין כי המלצות זהות להמלצות מחוץ לאזור ההכרזה.
במקרים בהם קיימת יותר מטענה אחת בסעיף עיקרי ההתנגדויות, ושיקולי החוקרת מפורטים לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות – הדבר מצוין בראש הסעיף. במקרים אחרים, שיקולי החוקרת מתייחסים לכל הטענות ללא חלוקה לסעיפים.
<b>1.4.3. תיקונים טכניים (סעיף אופציונלי)</b>
במקרים בהם המלצות החוקרת מובילות לתיקונים טכניים בסעיפי התכנית, מופיע פירוט הסעיפים והתיקון הנדרש.
<b>1.5. טבלה מסכמת לסעיף (סעיף אופציונלי)</b>
במקרים בהם יש מקום להשוות את המלצות החוקרת להוראות התכנית או לבקשות העולות מההתנגדויות השונות, מופיעה טבלה הממחישה זאת באופן חזותי.

**1. תוספת לסעיף 1.6 - יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות / יחס לתכנית המתאר תא/5000 - רובע 3 / רובע 4**

<b>1.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
אין התייחסות. תכנית המתאר עוד לא אושרה להפקדה בעת הפקדת תכנית זו.
<b>1.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 9,55 רובע 4 : 8
יש להתאים את הוראות התכנית בנוגע לגובה המבנים להוראות של תכנית המתאר תא/5000 (המאפשרת מס' קומות גדול יותר).
<b>1.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>1.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>1.3. שיקולים</b>
להלן מובאה מסעיף 5.4 בהוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון: "בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729 א // תא/3616 א, החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729 א // תא/3616 א".
<b>1.4. המלצות החוקרת</b>
<b>1.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.
<b>1.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

**2. סעיף 1.9 - הגדרות בתכנית / מגרש גדול ומגרש קטן - רובע 3**

<b>2.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מגרש גדול: מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה.</li> <li>מגרש קטן: מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר (סוג המגרש ייקבע לפי שטחו נטו לאחר הפקעות).</li> </ul>
<b>2.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>2.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 22,34,60 רובע 4 : לא רלוונטי
(1) מבוקש להגדיר מגרש גדול כמגרש ששטחו 400 מ"ר ומעלה, ומגרש קטן מתחת לרף זה על מנת לאפשר תמריצי זכויות מקסימליים בכמה שיותר מגרשים.
(2) מספר המגרשים ששטחם גדול מ- 500 מ"ר מצומצם, ולאחר הפעלת ההפקעה של רצועת קרקע של 1 מ' מחזית המגרש המוגדרת בסעיף 1.2.4.ה.6 יהיו עוד פחות מגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר.
<b>2.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(3) היקף הבניה במגרש ייקבע על ידי הגדרת קווי הבניין ומספר הקומות, ובכל מקרה לא יעלו על 350% בניה כוללים (עיקרי ושרות).
<b>2.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.

<b>2.3. שיקולים</b>
להוציא באזור ההכרזה, השוני בין המגרשים הגדולים והקטנים בתכנית המופקדת בא לידי ביטוי רק באחוזי הבניה וקווי הבניין. על פי המלצת החוקרת, הוראות התכנית יהיו נפחיות: במגרשים השונים הומלץ לבטל את אחוזי הבניה, והזכויות ייקבעו על פי קווי בניין אחידים וגבה קומות אחיד (להוציא מקרים יוצאי דופן שגם בהם נקבעו זכויות נפחיות). ראו פרק 3, סעיף ח' – " אחוזי בניה מול זכויות נפחיות ", וסעיף 8 להלן המתייחס לזכויות הבניה המוגדרות בתכנית. כמו כן, ראו פרוט בהמלצות החוקרת להלן.
<b>2.4. המלצות החוקרת</b>
<b>2.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> לאור המלצות החוקרת לקבוע בתכנית המופקדת זכויות בניה נפחיות בלבד, אין משמעות להגדרת גודל המגרש.
(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> לאור המלצות החוקרת, אין להפקעה זו משמעות בנפח הבניה שיתקבל, שכן קו הבניין הקדמי מחושב כמו לפני ההפקעה.
(3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו שיקולים לעיל.
<b>2.4.2. באזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> באזור ההכרזה יוותרו זכויות הבניה ביחס לגודל המגרשים. זאת, על מנת לשמור, ככל האפשר, על הזכויות המותרות בתכניות תקפות ערב ההכרזה, ולהגן, ככל האפשר, על המרקם הקיים.

### 3. סעיף 1.9 - הגדרות בתכנית / רחוב רחב ורחוב צר - רובע 3

<b>3.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחוב רחב – רחוב שרוחבו בין קווי בניין קדמיים על פי תכנית תקפה, משני צידי הרחוב, הינו 17 מ' ומעלה. (רחוב הדרך לפי תכנית ראשית: 9 מ' ומעלה).</li> <li>• רחוב צר – רחוב שרוחבו בין קווי בניין קדמיים על פי תכנית תקפה, משני צידי הרחוב הינו עד 17 מ'. (רחוב הדרך לפי תכנית ראשית: 8 מ').</li> </ul>
<b>3.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>3.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3:</b> 16,45,46,47,49,51,53,54,55 <b>רובע 4:</b> לא רלוונטי
(1) מבוקש לתקן את הוראות התכנית המופקדת באופן בו יהיה ברור כי תכניות שמרחיבות רחובות צרים לרחבים (דוגמת תכנית 887) גם כן חלות לעניין הגדרת רחובות רחבים וצרים
(2) מבוקש להגדיר את מידות הרחוב כך שרחוב רחב יהיה המורחב ל- 10 מ' ושהמרחק בין הבניינים בין שני צידי הרחוב הינו 16 מ' (בהתאם למוגדר בתכנית מ').
<b>3.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(3) ביטול ההבחנה בין רחוב צר לרחוב רחב ואיחוד הוראות וזכויות הבניה לרחובות הצרים והרחבים.
<b>3.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
(4) התכנית המופקדת אינה מתייחסת למדרג בתכנית ג.ד.ס. תכנית ג.ד.ס מבחינה בין שלושה מתחמים המוגדרים על פי רוחב הרחוב. ההגדרות עוסקות ברחובות ראשיים, רחובות רחבים ורחובות צרים. גובה הבניה בתזית הרחוב תוכנן בתוכנית ג.ד.ס בפרופורציה לרוחב הרחוב. התוכנית לא מתייחסת ליחס בין גובה המבנה לרוחב הרחוב. עם זאת לא ניתן להבין ממסמכי התוכנית האם אי שימור המדרג היה קיים בכל אזור ההכרזה כבר לעת ההכרזה.
<b>3.3. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת להלן.
<b>3.4. המלצות החוקרת</b>
<b>3.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ההתנגדות מתייתרת שכן על פי המלצות החוקרת תבוטל ההבחנה בין רחוב צר לרחוב רחב.
(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו סעיף (1) לעיל.
(3) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> ההבחנה בין רחבי הרחובות תבטל ויאוחזו ההוראות לרחובות הצרים והרחבים.
(4) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> בהתאם לסיכומים על פי מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול.

<b>3.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה. יובהר כי באזור ההכרזה הזכויות יהיו נפחיות בדומה לשאר הרובע, אך מספר הקומות ייקבע לפי גודל המגרש, כפי שמוגדר בתכנית המופקדת.

#### 4. סעיף 1.9 - הגדרות בתכנית / בניין חדש - רובע 3 / רובע 4

<b>4.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בניין קיים - כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבניה הראשון לו ניתן לפני מתן תוקף לתכנית זו.</li> <li>• בניין חדש - בניין אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל.</li> </ul>
<b>4.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>4.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3: 34,46,55,56,59 רובע 4: 34
<ol style="list-style-type: none"> <li>יש להגדיר כי בניינים חדשים כוללים גם בניינים קיימים שנהרסים ונבנים מחדש.</li> <li>יש לקבוע בהוראות התכנית כי הוראות בניינים חדשים יחולו גם על בניינים אשר הוצא להם היתר בניה אשר לא מומש.</li> </ol>
<b>4.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>4.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>4.3. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>4.4. המלצות החוקרת</b>
<b>4.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> שינוי ההגדרה לבניין חדש – בניין אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל, או בניין קיים שנהרס ובמקומו יוקם בניין חדש.</li> <li>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית טרם אושרה, וההיתר אמור להיות תואם את הוראות התכנית שתאושר.</li> </ol>
<b>4.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 5. סעיף 1.9, סעיף 2.2 א – הגדרת רחובות ייחודיים - רובע 3 / רובע 4

<b>5.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
רובע 3:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחובות מסחריים (הגדרת החוקרת): בן יהודה, דיזנגוף.</li> <li>• רחובות ייחודיים אחרים (הגדרת החוקרת): ירמיהו, בוגרשוב, המלך ג'ורג', סביב כיכר באזל.</li> </ul>	
רובע 4:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחובות ראשיים: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, שאול המלך.</li> </ul>	
<b>5.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>5.2.1. מתנגדים</b>	
מזחי ההתנגדויות:	
רובע 3: 17,40	
רובע 4: 32,33,37	
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) יש להתייחס לרחוב המלך ג'ורג' כאל רחוב ראשי.</li> <li>(2) יש להתייחס לרחוב שרת כאל רחוב ראשי.</li> <li>(3) יש להתייחס לרחוב ויצמן כאל רחוב ראשי.</li> <li>(4) מבוקש להרחיב את רשימת הרחובות הייחודיים בהתאם לזכות הדרך התב"עית הקיימת. יש לכלול ברשימת הרחובות הראשיים כל רחוב בעל חתך רחוב העולה על הרחוב הטיפוסי בת"א, שהוא 12 מ'.</li> </ol>	
<b>5.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.	
דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:	
(5) הומלץ כי רחוב ויצמן יקבל הגדרת רחוב ראשי.	
<b>5.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	
<b>5.3. שיקולים</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) רחוב המלך ג'ורג' נכלל, רובו ככולו, באזור ההכרזה. אי לכך, הזכויות שיוקנו בו מוגבלות לאלה שיוקנו באזור ההכרזה.</li> <li>(2) מיקום ותפקוד רחוב שרת במערכת העירונית לא דומה לרחובות שהוגדרו כרחובות ראשיים.</li> <li>(3) רחוב ויצמן הינו רחוב ייחודי במערכת העירונית, הן בתפקודו והן בחזותו, והוא מתאים להיכלל בהגדרת רחוב ראשי.</li> <li>(4) עקרונית, ההתנגדות העוסקת בהתייחסות לחתך רחוב מתייתרת, שכן הומלץ לבטל את ההבחנה בין רחוב צר לרחוב רחב ולאחד הוראות וזכויות הבניה לרחובות הצרים והרחבים.</li> </ol> <p>יתרה מכך – חתך הרחוב מהווה חלק ממכלול החלטות להגדרת רחוב כראשי / ייחודי. ההחלטה לגבי הגדרת רחוב כראשי נובעת מתפקידו בכלל המערכת העירונית.</p>	



5.4. המלצות החוקרת

5.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה

מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:

- 1) ראו מענה באזור ההכרזה.
- 2) לדחות את ההתנגדות: רחוב שרת לא יתווסף לרשימת הרחובות הראשיים.
- 3) לקבל את ההתנגדות: רחוב ויצמן יוגדר בתכנית כרחוב ראשי.
- 4) לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

5.4.2. באזור ההכרזה

מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:

- 1) לדחות את ההתנגדות: ברחוב המלך ג'ורג' תותר בניה על פי ההוראות באזור ההכרזה.

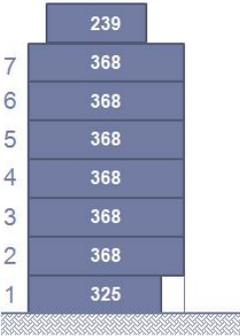
6. סעיף מבוטל.

**7. סעיף 2.2.יא - עיקרי הוראות התכנית / מבנים לשימור - רובע 3 / רובע 4**

<b>7.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
<b>7.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>7.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 5,27,28,34 רובע 4 : 34,43
(1) מבוקש להשוות את פוטנציאל זכויות הבניה למבנים לשימור ברובעים 3, 4 למבנים לשימור בלב העיר (שאינם כלולים בתכנית השימור 2650 ב' והוראותיהם נגזרות מתכנית לב העיר המתירה תוספת של עד 2.5 קומות) ולתת לוועדה המקומית ומחלקת השימור שיקול דעת בכל הנוגע לניצול זכויות בבניינים לשימור במקרים בהם לא תיגרם פגיעה בערכי השימור של המבנה.
(2) מבוקש לשנות את נוסח פרק 2.2 כך: "התכנית אינה חלה על מבנים לשימור, אלא אם החליטה הוועדה המקומית כי ניתן לאשר תוספת זכויות מבלי לפגוע בערכים האדריכליים של בניין ו/או בניינים לשימור"
<b>7.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>7.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>7.3. שיקולים</b>
(1) המבנים לשימור לא נכללים בתכניות רובעים 3 ו-4. עבור מבנים אלה הוכנה תכנית שימור ייחודית, אשר קבעה את זכויותיהם.
(2) על המבנים לשימור חלה תכנית שימור הכוללת הוראות מפורטות וייחודיות. התכנית המופקדת לא מתיימרת ולא אמורה לשנות תכניות אלה.
<b>7.4. המלצות החוקרת</b>
<b>7.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> התנגדות זו אמורה הייתה להיות מוגשת בעת הפקדת תכנית השימור.
(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו שיקולים לעיל.
<b>7.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 8. סעיף 4.1.2 א - הוראות בניה לבניינים חדשים / זכויות בניה - רובע 3 / רובע 4

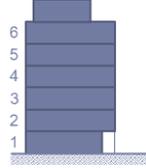
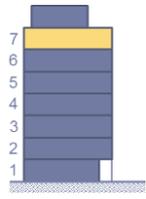
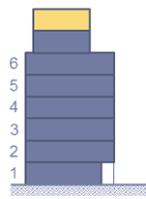
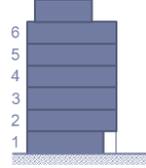
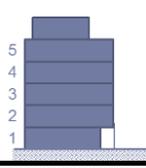
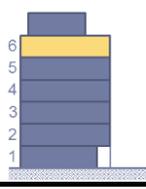
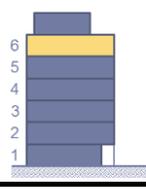
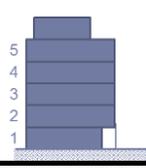
8.1. הוראות התכנית המופקדת	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו על פי סוגי הרחובות, רוחבם ומיקומם, גדלי המגרשים ובניה בקיר משותף כמפורט בטבלה בפרק 5.</li> <li>• (2) שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש ייקבעו במסגרת קווי הבניין, מספר הקומות ותכנית הבניה על הגג המותרים על פי תכנית זו, ולא יעלו על אחוזי הבניה המפורטים בטבלה בפרק 5, הקטן ביניהם.</li> <li>• (3) זכויות הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללות את שטחי קומת הגג וקומת הקרקע.</li> <li>• (4) זכויות הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללות שטח עיקרי, שטח שרות, מרחבים מוגנים, ושטח קומת קרקע מפולשת. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2.1.</li> <li>• (5) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1.</li> </ul>	<p>עיקרי ההגדרות בטבלה בפרק 5 בתכנית רובע 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• דיזנוף, בן יהודה : מגרש קטן - 240%, מגרש גדול - 280%.</li> <li>• המלך גיורג', בוגרשוב, פינסקר, ירמיהו, סביב באזל : 230%.</li> <li>• מגרשים גדולים : 265%.</li> <li>• מגרשים קטנים : 230%.</li> <li>• רחוב צר מגרש קטן : 200%.</li> <li>• מגרש קטן עם קיר משותף, מגרש גדול : 230%.</li> </ul> <p>עיקרי ההגדרות בטבלה בפרק 5 בתכנית רובע 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגרשים לבניה נמוכה – 140-180%.</li> <li>• מגרשים ברחובות ראשיים (נמיר, ויצמן, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב, שאול המלך) – 285%.</li> <li>• יתר המגרשים שאינם כוללים בתכניות לבניה נמוכה ואינם ממוקמים ברחובות ראשיים – 250%.</li> </ul>
8.2. עיקרי ההתנגדויות	
8.2.1. מתנגדים	
<p>מזוהי ההתנגדויות :</p> <p>רובע 3 : 5,6,10,15,16,18,22,24,31,34,46,48,51,52,55,60</p> <p>רובע 4 : 8,9,18,25,28,29,34,37,39,40,41</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) מבוקש להגדיל את מגבלת אחוזי הבניה או לבטלה, כך שלא ייוצר מצב בו לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה על אף עמידה במגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המקסימלי. חישוב זכויות הבניה צריך להיות בדרך של חישוב תכסית מותרת לבניית קומה, לפי מגבלות קווי הבניין, כפול מספר הקומות המותר.</li> <li>2) אחוזי הבניה המקסימליים שמגדירה התכנית המופקדת עשויים להיות מעטים ביחס להגדרות הנפח שהתכנית מאפשרת לבנות.</li> <li>3) מבוקש לאפשר את ניצול מלוא הזכויות במבנה. במקרה של העדר אפשרות כזו יותר ניוד זכויות לקומות נוספות או למגרש אחר.</li> <li>4) מבוקש לתקן את הוראות התכנית המופקדת כך שיאפשרו לנצל את כל זכויות הבניה המוקנות מכוחה וזאת על ידי ניוד זכויות בין הקומות ותוספת קומות בהקלה.</li> <li>5) על התכנית המופקדת לאפשר ניוד זכויות, המאפשר גמישות ופתרון בעיות וכשלים, תוך מניעת הצורך בביצוע תשלומים כספיים.</li> <li>6) התכנית המופקדת אינה מאפשרת גמישות תכנונית בכך שקובעת מספר קומות מקסימלי ואינה מאפשרת ניוד זכויות לא מנוצלות מקומה לקומה (אשר נובעות משטחי דירות גדולים שצריך להחזיר לדיריים הקיימים ומאידך שטחי גרעין שגדלו אל מול תכנית וקווי בניין מצומצמים).</li> <li>7) שטחי השרות המינימליים שקבעה התכנית המופקדת אינם מספיקים ונוצר מצב בו שטחים עיקריים יאבדו לטובת שטחי שרות.</li> <li>8) התכנית המופקדת מגדירה שלא לצורך שטחי שרות.</li> </ol>	
8.2.2. התנגדות מהנדס העיר	
<ol style="list-style-type: none"> <li>9) היקף הבניה במגרש ייקבע ע"י הגדרת קווי הבניין ומס' הקומות, ובכל מקרה לא יעלו על 350% אחוזי בניה כוללים (עיקרי ושרות).</li> <li>10) שטחי השרות המינימאליים יהיו על פי חוק לרבות קומת הקרקע שתכלול שטחים משותפים כגון מבואת כניסה, חדר גז, חדר אשפה וכן מחסן אופניים ששטחו לא יפחת מ-9 מ'.</li> </ol>	
8.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל	

<b>אין התייחסות.</b>	
<b>8.3. שיקולים</b>	
<p>התכנית המופקדת הינה תכנית נפחית במהותה. בבחינת מקרי בוחן ברחבי התכנית, נמצא כי במגרשים מסוימים, אחוזי הבניה בתכנית המופקדת לא הספיקו למלוא נפח הבניה המותר. במגרשים אחרים, נמצא כי אחוזי הבניה שהוגדרו, יצרו שטחים גדולים מנפח הבניה המותר.</p> <p>בשל כך, עלול להיווצר מצב שיסתור את המהות הבסיסית של התכנית, שהיא תכנית נפחית בעיקרה, והמסות המבונות ייגזרו כל פעם על פי זכויות בניה אחרות.</p>	
	<p><b>דוגמא:</b> מגרש ברחוב ארלוזורוב 133 - מגרש ברחוב ראשי:                  שטח המגרש: 705 מ"ר                  סה"כ שטחי בניה על פי הגדרות הנפח: 2,772 מ"ר                  סה"כ שטחי בניה על פי מקסימום 350%: 2,467 מ"ר.</p>
	
<b>8.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>8.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
<p>(1) זכויות הבניה בהוראות התכנית יוגדרו על פי נתונים נפחיים בלבד: על פי קווי הבניין המותרים (ובמקרים מסוימים) - החריגות המותרות מהם), מספר הקומות המותר, גובה הקומות (ובמקרים מסוימים - החריגות המותרות ממנו), שטח הקומות החלקיות (שאפשר שיוגדרו לפי אחוזים משטח קומה טיפוסית) וכדומה. זכויות הבניה לא יוגדרו על פי אחוזי בניה.</p> <p>יצוין, כי ההמלצות המפורטות בחו"ד זו מרחיבות את נפחי הבניה המותרים על פי התכנית המופקדת, בכך שהן משנות את ההתייחסות לקווי הבניין, בניה בקומת הקרקע, בניה על הגג ועוד.</p> <p>(2) שטחי השרות המינימליים יהיו על פי חוק.</p> <p>(3) תבוטל הדרישה למחסן משותף (הדרישה למחסן מופיעה גם בסעיף 4.1.2 ח.3) בתכנית המופקדת).</p>	
<b>8.4.2. באזור ההכרזה כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</b>	

**9. סעיף 4.1.2 ב(1) - הוראות בניה לבניינים חדשים / גובה / מספר הקומות - רובע 3**

<b>9.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, מגרשים גדולים בתחום הכרזת אונסק"ו ושאינם בתחום ההכרזה - 6 קומות וקומת גג חלקית.</li> <li>• במגרשים קטנים בתחום הכרזת אונסק"ו, וברחובות צרים - 5 קומות וקומת גג חלקית.</li> </ul>
<b>9.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>9.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות:                  רובע 3: 7,10,17,32,45,46,48,49,51,53,55                  רובע 4: לא רלוונטי</p>
<p>(1) מבוקשת תוספת קומות עבור אזורים שאינם נכללים באזור הכרזת אונסק"ו.</p> <p>(2) מבוקש מספר קומות גדול יותר ברחובות הראשיים.</p> <p>(3) מבוקש להשוות את גובה הבניינים בתחום ההכרזה לשאר המבנים ברובע.</p> <p>(4) מבוקש לשנות הגבלות הבניה מ- 6.5 קומות ל- 8.5 קומות.</p>

<b>9.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
(5) בכפוף לאישור אונסק"ו בכל הנוגע להגבלות הגובה בתחום ההכרזה: (א) במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר תותר בניה עד 6 קומות ובנוסף 2 קומות עליונות חלקיות. (ב) מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר תותר בניה של עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	
<b>9.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
(6) מבוקש לשמור באזור ההכרזה על גובה הבנייה התואם תכניות תקפות ערב ההכרזה. (7) ההנחיות לא מחריגות את מספר הקומות המותר באזור ההכרזה ביחס למספר הקומות המותר בכל התוכנית.  <u>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:</u> (8) מומלץ לאפשר את תוספת הזכויות המוצעת בתכנית המופקדת (בשתי הסתייגויות של נציגי אונסק"ו, בנושא מספר קומות התוספת במבנים בני 5 קומות וקומת גג חלקית ובנושא קווי בניין לממ"דים), תוך הוספת סעיפים להוראות, אשר יבטיחו שמירה על ערכי המרקם והמבנים בו ועמידה של העירייה במרבית ההתחייבויות לנציגי אונסק"ו, ערב ההכרזה.	
<b>9.3. שיקולים</b>	
(1) רחובות דיזנגוף ובן יהודה, שהוגדרו כרחובות מיוחדים בתכנית המופקדת, אופיינו רק בתוספת לא משמעותית של אחוזי בניה, אך לא בתוספת קומות. הבדל זה בוטל בהתנגדות מהנדס העיר. (2) ההחלטה המקורית להדגיש את הבינוי ברחובות אלה הייתה נכונה בהיבט של העיצוב העירוני – רחובות ראשיים ופעילים כמו דיזנגוף ובן יהודה, ראוי שיהיו בעלי נוכחות אורבנית חזקה יותר משאר הרקמה הבנויה שסביבם. קביעה זו מתחזקת עם ההתבוננות על תכנית גדס המקורית, אשר סימנה את שני הרחובות האלה כרחובות מסחריים. (3) בכוונת עיריית תל אביב לקדם תכנית מפורטת לרחוב ארלוזורוב. תכנית זו, כמו התכנית המקודמת לרחוב אבן גבירול, תתייחס למאפיינים הייחודיים של הרחוב, כולל מיקומו במערכת העירונית והמעבר של הרכבת הקלה בתחומו. אי לכך, אין מקום להציע שינויים לתכנית המופקדת ברחוב זה. (4) באזור ההכרזה יש להקפיד ככל האפשר על שמירת גבהי המבנים על פי התכניות התקפות ערב ההכרזה. הדופן הדרומית של רחוב ארלוזורוב נכללת בתחומי אזור החיץ, שההוראות לגביו זהות להוראות תחום ההכרזה. התכנית המופקדת מחריגה את הדופן הדרומית של רחוב ארלוזורוב מאזור החיץ.	

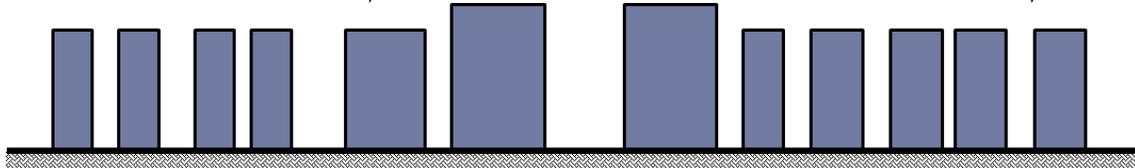
9.4. המלצות החוקרת			
9.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה			
לקבל את ההתנגדויות בחלקן:			
(1) ברחובות דיזנגוף ובן יהודה מצפון לרחוב ארלוזורוב, יותרו 7 קומות בתוספת קומת גג חלקית. (2) בכל המגרשים תותר הקמת 6 קומות וקומת גג חלקית (3) תוספת על מספר הקומות המירבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.			
9.4.2. באזור ההכרזה			
בהתאם למסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול: (1) במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר תותר הקמת מבנים בני 6 קומות בתוספת קומת גג חלקית. (2) במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר תותר הקמת מבנים בני 5 קומות בתוספת קומת גג חלקית. (3) תוספת על מספר הקומות המירבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.			
9.5. טבלה מסכמת לסעיף 1.2ב.4(1) – הוראות בניה לבניינים חדשים / גובה / מספר הקומות			
המלצת החוקרת באזור ההכרזה	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	התנגדות מהנדס העיר	הוראות התכנית המופקדת
במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר תותר הקמת מבנים בני 6 קומות בתוספת קומת גג חלקית.	ברחובות דיזנגוף, ובן יהודה, מצפון לרחוב ארלוזורוב, יותרו 7 קומות בתוספת קומת גג חלקית.	במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר תותר בניה עד 6 קומות ובנוסף 2 קומות עליונות חלקיות.	רחובות דיזנגוף ובן יהודה, מגרשים גדולים בתחום הכרזת אונסקי"ו ושאינם בתחום ההכרזה – 6 קומות וקומת גג חלקית.
			
במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר תותר הקמת מבנים בני 5 קומות בתוספת קומת גג חלקית.	בכל המגרשים תותר הקמת 6 קומות וקומת גג חלקית.	מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר תותר בניה של עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	מגרשים קטנים בתחום הכרזת אונסקי"ו, וברחובות צרים – 5 קומות וקומת גג חלקית.
			

**10. סעיף 4.1.2.ב(1) - הוראות בניה לבניינים חדשים / גובה / מספר הקומות - רבע 4**

<p><b>10.1. הוראות התכנית המופקדת</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מחוץ לתחום תכניות השיכונים:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ברחובות הראשיים: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, שאול המלך, 7 קומות + קומת גג חלקית.</li> <li>○ ברחובות שאינם ראשיים, 6 קומות + קומת גג חלקית.</li> </ul> </li> <li>• בתחום תכניות השיכונים:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ברחובות ויצמן ובני-דן ובמגרשים בהם הותרו מבנים בני 3 קומות מעל ק.קרקע חלקית או מסחרית, 6 קומות + קומת גג חלקית.</li> <li>○ בתחום תכנית 478 ברחוב יהודה המכבי, 5 קומות + קומת גג חלקית.</li> <li>○ בתחום תכנית 117, במגרשים בהם הותרו מבנים עד 3 קומות שאינם קוטג', 4 קומות + קומת גג חלקית.</li> <li>○ בתחום תכניות 122 ו-478, במגרשים בהם הותרו מבנים עד 3 קומות שאינם קוטגיים, 3 קומות + קומת גג חלקית.</li> <li>○ בתחום תכניות 117, 122, 478 במגרשים בייעוד קוטגיים, בתחום תכנית 398 באזור מגורים 2א', בתחום תכנית 196, קוטגיים על פי התכנית הראשית + עליית גג / יציאת גג על פי תכנית זו.</li> <li>○ במגרשים בהם בנויים קוטגיים כהגדרתם בתכנית זו, תנאי למימוש זכויות ונפח הבניה המוצע בתכנית זו לבניינים משותפים בתחום תכניות 117 ו-122 יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של כל המבנים הבנויים בקיר משותף במבן אחד.</li> </ul> </li></ul>
<p><b>10.2. עיקרי ההתנגדויות</b></p> <p><b>10.2.1. מתנגדים</b></p> <p>מזיהי ההתנגדויות:  <b>רבע 3: לא רלוונטי</b>  <b>רבע 4: 7,19,27,34,37,38,40,41,43</b></p>
<p>(1) מבוקשת תוספת קומות עבור אזורים שאינם נכללים באזור הכרזת אונסק"ו.</p> <p>(2) מבוקש מספר קומות גדול יותר ברחובות הראשיים.</p> <p>(3) מבוקש להשוות את גובה הבניינים בתחום ההכרזה לשאר המבנים ברובע.</p> <p>(4) מבוקש לשנות הגבלות הבניה מ- 6.5 קומות ל- 8.5 קומות.</p> <p>(5) מבוקש לאפשר בתחום תכניות 117 ו-122 תוספת אחוזים ובהריסה ובניה תוספת של 2.5 קומות לפי תמ"א 38.</p> <p>(6) התכנית המופקדת קובעת גובה בניה נמוך מידי לבניינים בתחום תכניות השיכונים אשר חופפים לרחובות ראשיים. יש לקבוע בתכנית המופקדת באופן מפורש כי ההוראות המתייחסות למגרשים ברחובות הראשיים גוברות על ההוראות המתייחסות למגרשים בתחום תכניות השיכונים, או הוראות כלליות ברובע.</p> <p>(7) מבוקש, בתחום תכנית לבניה נמוכה ברובע (478), ובמידה וההיתר הוצא לפני אישור 478 לבניה נמוכה ובפועל לא נבנה על פי 478, לקבל זכויות על פי מאפייני שאר הרובע (מגרש גדול, בן 3 קומות).</p> <p>(8) התכנית המופקדת קובעת זכויות בניה נמוכות בתחום תכנית 122, הדבר יוצר אפליה של תושבי הסמטאות ביחס לתושבי העיר האחרים.</p>
<p><b>10.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b></p> <p>(9) בכפוף לאישור אונסק"ו בכל הנוגע להגבלות הגובה בתחום ההכרזה:</p> <p>(א) בתחום מגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 2 קומות על קומת מסחר, ששטחם קטן מ-500 מ"ר בתחום תכניות לבניה נמוכה 122,117,478 יותרו 6 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>(ב) ביתר המגרשים שאינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה ואינם ברחובות ראשים כהגדרתם בתכנית תותר בניה עד 6 קומות ובנוסף 2 קומות עליונות חלקיות (נסוגה של 3 מ' בחזית, 2 מ' לאחור).</p> <p>(ג) במגרשים בתחום תכניות לבניה נמוכה כאמור, תנאי למימוש הזכויות על פי תכנית זו יהיה בניה משותפת של המבנים הבנויים בקיר משותף.</p>
<p><b>10.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b></p> <p>(10) מבוקש לשמור באזור ההכרזה על גובה הבנייה התואם תכניות תקפות ערב ההכרזה.</p> <p><b>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:</b></p> <p>(11) מומלץ לאפשר את תוספת הזכויות המוצעת בתכנית המופקדת (בשתי הסתייגויות של נציגי אונסק"ו, בנושא מספר קומות התוספת במבנים בני 5 קומות וקומת גג חלקית ובנושא קווי בניין לממ"דים), תוך הוספת סעיפים להוראות, אשר יבטיחו שמירה על ערכי המרקם והמבנים בו ועמידה של העירייה במרבית ההתחייבויות לנציגי אונסק"ו, ערב ההכרזה.</p>

10.3. שיקולים

- (1) הבקשה בהתנגדות מהנדס העיר לשנות את גובה המבנים בכלל המגרשים ברובע שאינם נכללים בתכניות לבניה נמוכה ואינם נמצאים ברחובות הראשיים ל-6 קומות + 2 קומות חלקיות תיצור מצב בו לא תהיה מרפסת גג לקומת הגג העליונה.
- (2) התנגדות מהנדס העיר מציינת רחובות ראשיים, עליהם נמנים רחובות פנקס, נמיר, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי ושאל המלך. הזכויות הייחודיות שהוקנו לרחובות אלה מתבטאות באפיון הקומות הנוספות: ברחובות רגילים מוצע לבנות 6 קומות ועוד 2 קומות חלקיות, ובראשיים – 7 קומות וקומת גג חלקית. ההחלטה להדגיש את הבינוי ברחובות אלה הייתה נכונה בהיבט העיצוב העירוני – רחובות אלה, ראוי שיהיו בעלי נוכחות אורבנית חזקה יותר משאר הרקמה שסביבם. תוספת הקומה ברחובות הראשיים באה על מנת ליצור את ההבדל בינו לבין הרחובות הרגילים.



- (3) באזור ההכרזה, יש לשמור על גובה מבנים כפי שמוגדר בתכניות תקפות ערב ההכרזה.
- (4) בתחומי תכניות השיכונים, הגיוני לשמור על גובה רציף של חזית הרחוב המקיף אותם, ללא קטיעת רצף זה בשל תכנית שיכונים. לדוגמא- מבט על הדופן הצפונית של רחוב פנקס, במפגש עם רחוב בודנהיימר הנמצא בתחום תכנית 117:

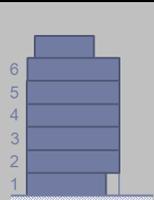
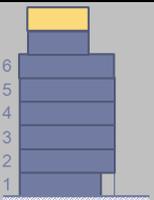
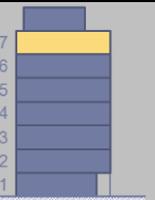
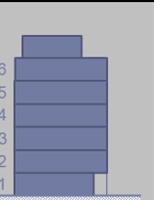
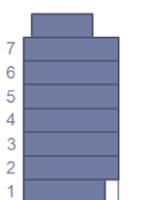
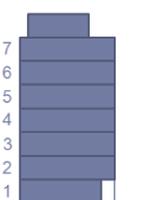
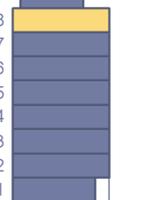
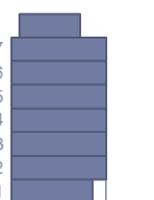
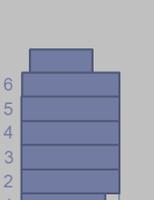
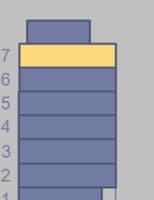
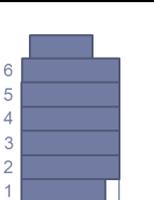
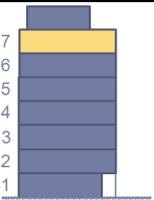
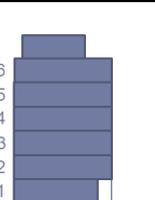
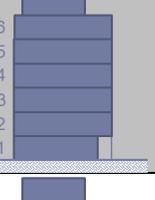
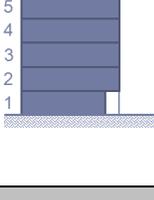
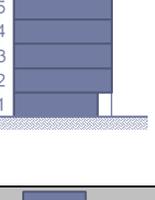
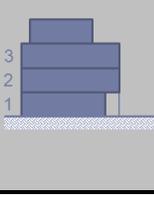
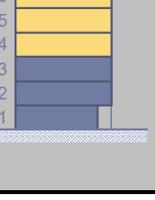


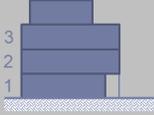
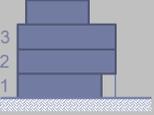
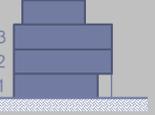
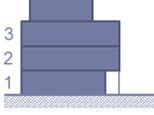
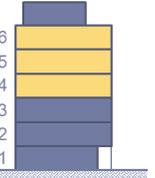
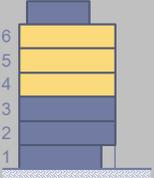
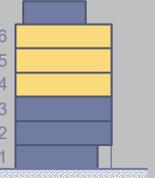
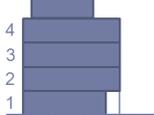
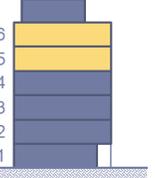
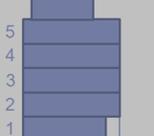
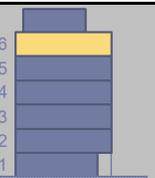
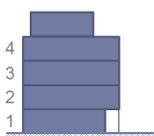
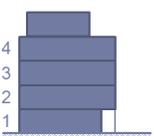
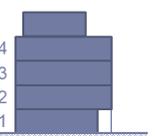
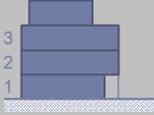
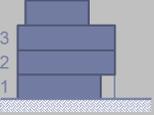
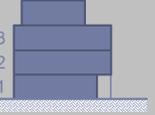
- (5) יש להגיע לתוספת זכויות מאוזנת עבור המגרשים בתכניות השיכונים.
- (6) המגרשים בהיקף תכנית 478, להוציא ארבעה מגרשים הפונים לרחוב ברנדיס, מקבלים זכויות תואמות את מיקומם ברחובות על פי הגדרותיהם השונות. אין סיבה להשאיר את ארבעת המגרשים האלה חריגים.



- (7) במגרשים הגובלים בתכניות שיכונים, יש לשמור, ככל האפשר, על הבדלי גבהים סבירים מהמבנים בתכניות השיכונים.

10.4. המלצות החוקרת	
<b>10.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
(1)	מחוץ לתחום תכניות השיכונים: (א) ברחובות שאינם ראשיים, מומלץ להתיר 7 קומות ועוד קומת גג חלקית. (ב) ברחובות הראשיים, כולל רחוב ויצמן שהומלץ להוסיפו לרשימת הרחובות הראשיים (ראו סעיף 5 לעיל העוסק בהגדרת רחובות ייחודיים) וללא רחוב שאול המלך, תותר הקמת מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית. יצוין, כי גובה של 8 קומות וקומת גג חלקית נמצא מתאים לרחובות אלה מבחינת חתך הרחוב ואפיו. (ג) תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת. בתחום תכניות השיכונים:
(2)	(א) במגרשים הממוקמים ברחובות ראשיים יחולו ההוראות שהומלצו בחוות דעת זו (8 קומות וקומת גג חלקית), בכפוף לגודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר או בכפוף לבניה בעת ובעונה אחת של בתים הבנויים בקיר משותף. (ב) במגרשים הממוקמים ברחובות הראשיים, ששטחם קטן מ-500 מ"ר, או שהבניה בהם אינה בקיר משותף, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות בתוספת קומת גג חלקית. (ג) ההוראות בסעיפים (א) ו(ב) הנ"ל יחולו גם על המגרש ביעוד מגורים מיוחד ברחוב פנקס 41. (ד) במגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 2 קומות על מסחר, תותר בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית, ללא תלות בשטח המגרש. (ה) בתחום תכנית 478, בדופן המערבית של רחוב ברנדיס, יותר גובה המבנים בהתאם לגובה שהומלץ למגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או קומת מסחר – 6 קומות וקומת גג חלקית ללא תלות בשטח המגרש, למרות שעל פי התכנית התקפה הותרה בהם בניה של 2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים. (ו) בתחום תכנית 122, במגרשים בהם הייתה מותרת בניה נמוכה שאינה קוטג'ים, במגרש גדול או בשני מגרשים הבונים בקיר משותף, יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. במגרשים קטנים שאינם בונים בקיר משותף, יותר מספר הקומות כפי שהתאפשר בתכניות מאושרות. (ז) בתחום תכניות 117, 122, 478, ברחוב יהודה המכבי, יותרו 6 קומות וקומת גג חלקית, ללא תלות בגודל המגרש. (ח) בתחום תכנית 117, במגרשים בהם הייתה מותרת בניה נמוכה שאינה קוטג'ים, במגרש גדול או בשני מגרשים קטנים שבונים בקיר משותף, יותרו 4 קומות וקומת גג חלקית. במגרשים קטנים שאינם בונים בקיר משותף, יותר מספר הקומות כפי שהתאפשר בתכניות מאושרות. (ט) בתחום תכנית 478, במגרשים בהם הייתה מותרת בניה נמוכה שאינה קוטג'ים, במגרש גדול או בשני מגרשים קטנים הבונים בקיר משותף, יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. במגרשים קטנים שאינם בונים בקיר משותף, יותר מספר הקומות כפי שהתאפשר בתכניות מאושרות. בגבול תכניות השיכונים:
(3)	(א) בדופן המערבית של רחוב דה האז, בדופן הדרומית של רחוב לואי מרשל ובדופן הדרומית של רחוב בני משה, במגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 2 קומות על מסחר, יותרו 6 קומות וקומת גג חלקית.
<b>10.4.2. באזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
(1)	ברחובות שאינם ברחובות ראשיים או בתחומי תכניות לבניה נמוכה, מומלץ להשאיר את הזכויות כבתכנית המופקדת. זאת, לאחר שבדיקה העלתה שהגובה המוצע בתכנית המופקדת לא עולה על זה המותר בתכניות מאושרות.
(2)	במגרשים שלאורך רחוב שאול המלך, מספר הקומות המרבי יהיה כמותר בתכנית המופקדת.
(3)	תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת.

10.5. טבלה מסכמת לסעיף 1.4.1.2 ב(1) – הוראות בניה לבניינים חדשים / גובה / מספר הקומות				
קטגוריה	הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצות החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצות החוקרת באזור ההכרזה
מחוץ לשיכונים, רחובות לא ראשיים				
מחוץ לשיכונים, רחובות ראשיים				
שיכונים, מפגש עם רחוב ראשי, מגרשים גדולים מ-500 מ"ר או בניה בקיר משותף				לא רלוונטי
שיכונים, מפגש עם רחוב ראשי, מגרשים קטנים מ-500 מ"ר שאינם בונים בקיר משותף				לא רלוונטי
שיכונים, במגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 2 קומות על מסחר, מגרש גדול				לא רלוונטי
שיכונים, במגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 2 קומות על מסחר, מגרש קטן		בתנאי לבניה בקיר משותף.		לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 478, בדופן המערבית של רחוב ברנדיס		אין התייחסות		לא רלוונטי

קטגוריה	הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצות החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצות החוקרת באזור ההכרזה
שיכונים, בתחום תכנית 122, במגרשים בהם הייתה מותרת בניה נמוכה שאינה קוטג'ים, במגרש גדול או בשני מגרשים הבונים בקיר משותף				לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 122, ברחוב יהודה המכבי, מגרש גדול או שני מגרשים הבונים בקיר משותף.		אין התייחסות		לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 122, ברחוב יהודה המכבי, מגרש קטן	אין הגדרה מפורשת			לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 117, ברחוב יהודה המכבי		אין התייחסות		לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 478, ברחוב יהודה המכבי		אין התייחסות		לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 117, במגרשים בהם הייתה מותרת בניה נמוכה שאינה קוטג'ים, במגרש גדול או בשני מגרשים קטנים שבונים בקיר משותף				לא רלוונטי
שיכונים, בתחום תכנית 478, במגרשים בהם הייתה מותרת בניה נמוכה שאינה קוטג'ים, במגרש גדול או בשני מגרשים קטנים הבונים בקיר משותף.				לא רלוונטי

קטגוריה	הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצות החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצות החוקרת באזור ההכרזה
<p>בגבול ומחוץ לשיכונים, בדופן המערבית של רחוב דה האז, בדופן הדרומית של רחוב לואי מרשל ובדופן הדרומית של רחוב בני משה, במגרשים בהם הותרה בניה של 3 קומות על עמודים או 3 קומות על מסחר.</p>				<p>לא רלוונטי</p>

### 11. סעיף 4.1.2 ג - צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש) - רובע 3 / רובע 4

11.1. הוראות התכנית המופקדת
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים מחולק בשטח ממוצע ליח"ד כמפורט בטבלה בפרק 5.</li> <li>• (2) בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ- 0.5 תעוגל כלפי מטה.</li> <li>• עיקרי ההגדרות בטבלה בפרק 5: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ רובע 3: שטח כולל ממוצע ליח"ד: 100 מ"ר.</li> <li>○ רובע 4: שטח כולל ממוצע ליח"ד: 110 מ"ר.</li> <li>○ במגרשים ביעוד מסחרי, שטח כולל ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר.</li> </ul> </li> </ul>
11.2. עיקרי ההתנגדויות
11.2.1. מתנגדים
<p>מזחי ההתנגדויות:  <u>רובע 3</u>: 10,11,18,23,26,33,34,40,44,45,46,47,49,50,51,52,53,54,55  <u>רובע 4</u>: 11,25,33,34,37,38,39,40,41</p> <p>(1) מבוקש לקבוע שטח דירות ממוצע קטן יותר מהמוצע בתכנית המופקדת ולהגדיל את הצפיפות המותרת:  (א) <u>רובע 4</u>: מבוקש שהתכנית המופקדת תגדיר צפיפות של 50 מ"ר ליח"ד במקום 110 מ"ר המוגדרים.  (ב) מבוקש לקבוע בהוראות התכנית המופקדת כי שטח דירה ממוצעת לא יעלה על 40 מ"ר.  (ג) <u>רובע 4</u>: מבוקש להקטין את השטח הממוצע ליח"ד ל-90 מ"ר. הוראות תכנית 117 מקצות שטחים מתוך השטח המותר לבניה לפירים ולכן על פי המוצע אין מספיק שטח ליח"ד.</p> <p>(2) מבוקש לאפשר הריסה ובניה של בניין חדש כך שמספר הדירות הקיימות בהיתר הבניה הישן יישמר, ובנוסף, יותר לבנות שטחי דירות חדשות שהן בלבד תחושבנה על פי המפתח של שטחים חדשים (מעבר לקיים) חלקי שטח מוצע ליח"ד, ובנוסף יחושבו שטחי הדירות שעל הגג על פי מפתח של דירות על הגג.</p> <p>(3) התכנית המופקדת מגבילה את הגמישות בצפיפות הקיימת כיום ברחוב דיזנגוף. התכנית החדשה מגבילה קביעה של שטח ממוצע של 65 מטר לדירה, בשעה שכיום אין מגבלות צפיפות ברחוב דיזנגוף. הדבר יגביל תמרון בתמהיל נכון של דירות.</p>
11.2.2. התנגדות מהנדס העיר
<p>(4) במגרשים ביעוד מגורים <u>ברובע 3</u>: מקדם צפיפות 80, <u>ברובע 4</u>: מקדם צפיפות 90.</p> <p>(5) במגרשים ברחובות מסחריים וכן בארלוזורוב, מקדם צפיפות 65.</p> <p>(6) לחלופין – בבניה חדשה ניתן יהיה לחשב את מס' יח"ד על פי הקיים בהיתר הבניה ערב הריסת הבניין. יתרת הבניה הנוספת מכוח תכנית זו תחושב על פי מקדם הבניה כאמור. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במקרה של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p>
11.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
<p>אין התייחסות.</p>

<b>שיקולים</b>	<b>11.3</b>
<p>(1) לא בכל מקום ולא בכל תנאי יש להעמיס יחידות דיור, במיוחד באזורים עירוניים בעלי מרקם רגיש ובעל ערך. ההתחדשות העירונית ברובעים 3 ו-4 תבוא לידי ביטוי בבניה חדשה ומודרנית, בשיפוץ מבנים קיימים כמו גם בתוספת יחידות דיור.</p> <p>(2) הגדלת הצפיפות תאפשר הוספת יחידות דיור מבלי לפגוע במרקם הקיים.</p> <p>(3) קיימים הבדלים במאפייני הרובעים (גודל המגרשים, שטח למבני ציבור לנפש, שצ"פ לנפש ועוד), ועל כן נדרשת הגדרה עבור כל רובע בנפרד.</p> <p>הבהרה: התכנית המופקדת מתייחסת ל"שטח כולל ממוצע ליח"ד", התנגדות מהנדס העיר מתייחסת למושג "מקדם צפיפות" – הגדרת שני המושגים זהה ואינה מתייחסת לשטח הדירה, אלא למספר בו יש לחלק את סך כל השטחים המותרים לבניה במגרש, על מנת לקבל את מספר יחידות הדיור המותרות בבניין.</p>	
<b>המלצות החוקרת</b>	<b>11.4</b>
<b>מחוץ לאזור ההכרזה</b>	<b>11.4.1</b>
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> הקטנת השטח הכולל הממוצע ליח"ד ביחס למוגדר בתכנית המופקדת כמפורט במענה לסעיף (4) שלהלן.</p> <p>(2) <b>לקבל את ההתנגדות,</b> כמפורט במענה לסעיף (4) שלהלן.</p> <p>(3) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> הצפיפות המוצעת בתכנית המופקדת מקבעת בהוראותיה את המדיניות העירונית שהייתה קיימת בנושא צפיפות ברחובות מסחריים. יצוין כי השטח כולל ממוצע ליח"ד (65 מ"ר) הינו נמוך ומאפשר חלוקת הבניין לדירות קטנות.</p> <p>(4) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> שינוי השטח הכולל הממוצע ליח"ד <u>ברובע 3</u> ל-80 ו<u>ברובע 4</u> ל-90.</p> <p>(5) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> שינוי השטח הכולל הממוצע ליח"ד ברחובות המסחריים וברחוב ארלוזורוב ל-65.</p> <p>(6) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> בבניה חדשה ניתן יהיה לחשב את מסי יח"ד על פי הקיים בהיתר הבניה ערב הריסת הבניין. יתרת הבניה הנוספת מכוח תכנית זו תחושב על פי מקדם הבניה כאמור. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במקרה של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p> <p>בנוסף למענה על הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(7) תותר תוספת שטחים עבור בניינים בהם הייתה קיימת בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיתר ערב הריסת הבניין, כמפורט בסעיף 15.4.1(1) להלן העוסק במרתפים.</p> <p>(8) במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יחידות הדיור כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יחידות הדיור.</p>	
<b>באזור ההכרזה</b>	<b>11.4.2</b>
<p>כני"ל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</p>	
<b>תיקונים טכניים</b>	<b>11.4.3</b>
<p>כתוצאה משינוי הגדרות הצפיפות (שטח כולל ממוצע ליח"ד), יש לעדכן את טבלה 2.3 שבהוראות התכנית – נתונים כמותיים עיקריים.</p>	

<b>11.5. טבלה מסכמת – כלל המלצות העוסקות בהגדרות הצפיפות בתכנית</b>		
הערה: טבלה זו מתייחסת גם לנושאים שלא מופיעים בסעיף זה – ראו הפניות לסעיפים הרלוונטיים		
נושא	הגדרה	הערות
<p><b>מקדם צפיפות כולל בבניין</b></p>	<p>רובע 3: 80 רובע 4: 90</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חישוב הצפיפות הוא חלוקת השטחים הניתנים למימוש בפועל ברוטו, במקדם. יובהר כי הצפיפות המומלצת, אינה שטח הדירה המוצעת, אלא מהווה מקדם לצורך חישוב מספר יחידות הדיור המותר במבנה. מספר יחידות הדיור יתקבל על ידי חלוקת השטחים הניתנים למימוש בפועל ברוטו, במקדם. מימוש בפועל של כל יחידות הדיור שניתן לבנות על פי החישוב, יביא לשטח דירה ממוצעת שיהיה קטן מהנקוב במקדם, בשל הכללת השטחים המשותפים בשה"כ השטח שנקבע למקדם.</li> <li>• כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</li> </ul>
<p><b>מקדם צפיפות כולל בבניין ברחובות ראשיים / מסחריים המפורטים להלן</b> <u>רובע 3: ארלוזורוב, בן יהודה, דיזנגוף (כולל הקטע שבין רח' המלך ג'ורג' ואבן גבירול), המלך ג'ורג', בוגרשוב, ירמיהו, החלקות הסובבות את כיכר בזל.</u> <u>רובע 4: ארלוזורוב, נמיר, יהודה המכבי</u></p>	<p>65</p>	<p>ניתן יהיה לחשב את מס' יח"ד על פי מס' יח"ד בקומות הטיפוסיות הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין וביתרת הבניה לפי מקדם הצפיפות כאמור. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במקרה של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p>
<p><b>מקדם צפיפות בקומת גג בחלופה של חישוב צפיפות על פי הקיים</b></p>	<p>70</p>	<p>ראו סעיף 46.5.1(3) להלן.</p>
<p><b>מקדם צפיפות בקומת הקרקע בחלופה של חישוב צפיפות על פי הקיים</b></p>	<p>ראו סעיף 52.4.1(7) להלן.</p>	<p>שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית 1ע אם יצורפו לדירה.</p>
<p><b>קומת מרתף / קומת מרתף במגרש מדרוני שנבנו בהיתר בחלופה של חישוב צפיפות על פי הקיים.</b></p>	<p>ראו סעיף 14.4.1(4) להלן.</p>	<p>קומת מרתף: על פי הצפיפות הקיימות בהיתר ערב הריסת המבנה. קומת מרתף מדרונית: כבקומה טיפוסית מוצעת.</p>

## 12. סעיף 4.1.2ה(1) – הוראות בניה לבניינים חדשים / קווי בניין - רובע 3

12.1. הוראות התכנית המופקדת																
<ul style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין מפורטים בטבלה שבפרק 5. ההגדרות בפרק 5:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ רחובות מסחריים ומגרשים קטנים מ-500 מ': קו בניין צדי – 2.7 מ'; קו בניין אחורי – 4.5 מ'.</li> <li>○ מגרשים גדולים מ-500 מ': קו בניין צדי – 2.7 מ'; קו בניין אחורי – 5.5 מ'.</li> <li>○ מגרשים צרים מ-12 מ': יו בניין צדי 2.5 מ'.</li> <li>○ קווי בניין קדמיים לפי תכנית מאושרת אחרת.</li> </ul> </li> </ul>																
12.2. עיקרי ההתנגדויות																
12.2.1. מתנגדים																
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: 5,6,46,48,51,52,55 רובע 4: לא רלוונטי																
(1) מבוקש להתיר הקמת בניין חדש על פי קווי הבניין שהיו טרם הריסתו.																
12.2.2. התנגדות מהנדס העיר																
(2) קווי הבניין יהיו על פי התכנית המופקדת לרבות השינויים כאמור להלן או על פי קו הבניין הקיים טרם הריסתו על פי היתר בניה – על פי הערכים הקטנים מבניהם.																
(3) קו בניין קדמי – ללא שינוי.																
(4) לתקן את קווי הבניין כמפורט להלן:																
(א) במגרשים קטנים מ-500 מ"ר: קו בניין צדי-2.50 מ', קו בניין אחורי 4.50 מ'.																
(ב) מגרשים גדולים מ-500 מ"ר: קו בניין צדי-3 מ', קו בניין אחורי-5 מ'.																
(5) כל האמור לעיל ובלבד שהמרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ', והמרחק האחורי בין בניינים לא יפחת מ-6 מ'.																
12.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל																
אין התייחסות.																
12.3. שיקולים																
השוואת קווי הבניין כפי שיתאפשרו במגרש ששטחו כ-500 מ"ר:																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מגרש גדול</th> <th>מגרש קטן</th> <th>קווי הבניין</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td>שטח הקומות</td> </tr> <tr> <td>1455 מ"ר</td> <td>1625 מ"ר</td> <td>סה"כ נפחי 1820 ≈ 365% (מ"ר)</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>20</td> <td>מס' יח"ד</td> </tr> </tbody> </table>	מגרש גדול	מגרש קטן	קווי הבניין						שטח הקומות	1455 מ"ר	1625 מ"ר	סה"כ נפחי 1820 ≈ 365% (מ"ר)	18	20	מס' יח"ד	<p>(1) בחו"ד זו מומלץ לקבל את ההתנגדויות בהן הועלו הבקשות להשוות את זכויות הבניה במגרשים הקטנים והגדולים מ-500 מ"ר, וכן את מספר הקומות המותר בהם. אם קווי הבניין במגרשים הגדולים יותרו כמוצע בהתנגדות מהנדס העיר, הרי שיווצר מצב בו יהיה הפרש של מאות(!) מטרים של בניה לטובת מגרש ששטחו מעט פחות מ-500 מ"ר, בהשוואה לאחד ששטחו מעט יותר מ-500 מ"ר. זאת, מבלי שהלכה למעשה יהיה הבדל בגובה החתך המתקבל בין שני מגרשים בגדלים השונים.</p>
מגרש גדול	מגרש קטן	קווי הבניין														
		שטח הקומות														
1455 מ"ר	1625 מ"ר	סה"כ נפחי 1820 ≈ 365% (מ"ר)														
18	20	מס' יח"ד														

<p>(2) בחו"ד זו מומלץ להתיר מחוץ לאזור ההכרזה ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניה עד גובה 7 קומות בתוספת קומת גג, ויש לקחת זאת בחשבון בקביעת קווי הבניין.</p> <p>(3) קו הבניין הקדמי נקבע על מנת לשמור, ככל הניתן, על חזות הרחוב האחידה. יש להקפיד לשמור על קביעה זו. בנוסף, יצוין כי גם בתוספת על מבנים קיימים, קיימת הקפדה על שמירת קו הבניין הקדמי.</p> <p>(4) בתחום אזור ההכרזה, נשמר ההבדל בגובה בין מגרש קטן לגדול, ולכן יש מקום גם לשמור על ההבדלים בקווי הבניין.</p> <p>(5) באזור ההכרזה, הצורך לקבוע קווי בניין הגיוניים גובר על הצורך לשמר קווי בניין קיימים בכל מחיר, מה גם שההבדלים בשינוי לא ניכרים באופן בולט ובוודאי לא משפיעים על אופי רקמת הרובע.</p>
<b>12.4. המלצות החוקרת</b>
<b>12.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<p>(1) לא תותר בניה לפי קווי הבניין על פי קו בניין טרם הריסתו.</p> <p>(2) בכל מגרשי המגורים, מומלץ להשוות את קווי הבניין בכל הרחובות, למעט רחובות דיזנגוף ובן יהודה מצפון לרחוב ארלוזורוב כדלהלן: קו בניין קדמי – ללא שינוי; קו בניין צדי- 2.5 מ'; קו בניין אחורי – 4.5 מ'. בכל מקרה, המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ', והמרחק האחורי בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>(3) ברחובות דיזנגוף ובן יהודה מצפון לרחוב ארלוזורוב, מומלץ כי קווי הבניין יהיו כדלהלן: קו בניין קדמי – ללא שינוי; קו בניין צדי – 3.0 מ'; קו בניין אחורי – 5 מ'. בכל מקרה, המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>(4) במגרשים פינתיים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה מצפון לרחוב ארלוזורוב, קו הבניין הצדי הפונה לרחוב שאינו רחובות אלה, יהיה ברוחב 2.5 מ'.</p>
<b>12.4.2. באזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<p>(1) קווי הבניין יהיו על פי התכנית המופקדת לרבות השינויים כאמור להלן.</p> <p>(2) במגרשים גדולים מ-500 מ"ר: קו בניין צדי- 2.50 מ', קו בניין אחורי 4.50 מ'.</p> <p>(3) מגרשים גדולים מ-500 מ"ר: קו בניין צדי- 3 מ', קו בניין אחורי- 5 מ'.</p> <p>(4) כל האמור לעיל ובלבד שהמרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ', והמרחק האחורי בין בניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>(5) לא תותר בניה לפי קווי הבניין על פי קו בניין טרם הריסתו.</p>

### 13. סעיף 4.1.2 ה(1) - הוראות בניה לבניינים חדשים / קווי בניין / הגדרות מספריות - רובע 4

<b>13.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מגרשים קטנים מ-750 מ"ר: קו בניין צדי – 3.2; קו בניין אחורי – 5.5 מ'.</li> <li>• מגרשים גדולים מ-750 מ"ר: קו בניין צדי – 4.0 מ'; קו בניין אחורי – 6.0 מ'.</li> <li>• בתחום תכנית 117 ובתחום תכנית 478 ברחוב יהודה המכבי: קו בניין צדי – 3.6 מ'; קו בניין אחורי – 6.2 מ'.</li> <li>• בניינים משותפים בתחום תכניות לבניה נמוכה: קו בניין צדי – 3.0 מ', קו בניין אחורי – 5.0 מ'.</li> <li>• בניה נמוכה (122,398,478,196): קו בניין צדי – 2.5 (2 קומות) או 3.0 מ' (3 קומות); קו בניין אחורי – 5.0 מ'.</li> <li>• קו בניין קדמי – לפי תכניות מאושרות אחרות.</li> </ul>
<b>13.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>13.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזחי ההתנגדויות:  <u>רובע 3</u>: לא רלוונטי  <u>רובע 4</u>: 3,25,34,37,39,40</p>
(1) מבוקש להתיר הקמת בניין חדש על פי קווי הבניין שהיו טרם הריסתו.

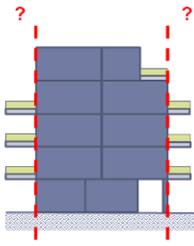
<b>13.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>(2) קווי הבניין יהיו על פי התכנית המופקדת לרבות השינויים כאמור להלן, או על פי קו הבניין הקיים טרם הריסתו על פי היתר בניה - על פי הערכים הקטנים מבניהם.</p> <p>(3) קו בניין קדמי – ללא שינוי.</p> <p>(4) במגרשים קטנים מ-750 מ"ר: קו בניין צדי - 3.0, קו בניין אחורי 5.0.</p> <p>(5) במגרשים גדולים מ-750 מ"ר: ללא שינוי – קו בניין צדי - 4.0, קו בניין אחורי 6.0.</p> <p>(6) כל האמור לעיל ובלבד שהמרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-4, והמרחק האחורי בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p>
<b>13.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>13.3. שיקולים</b>
<p>(1) קו הבניין הקדמי נקבע על מנת לשמור, ככל הניתן, על חזות הרחוב האחידה. יש להקפיד לשמור על קביעה זו. בנוסף, יצוין כי גם בתוספת על מבנים קיימים, קיימת הקפדה על שמירת קו הבניין הקדמי.</p> <p>(2) באזור G (הממוקם מדרום לשד' דוד המלך) במגרשים הגדולים, קווי הבניין התקפים הם 3, ו-5 בשונה מתכנית מ' (הקובעת קווי בניין גדולים יותר) ומוצע לא להגדילם במסגרת תכנית זו על מנת להימנע מפגיעה בזכויות.</p> <p>(3) תכניות 196 ו-398 הינן תכניות לקוטגים אשר שמרו על אופיין המובהק, לפיכך זכויות הבניה יהיו על פי התכניות התקפות (למעט התוספת המוצעת בתכנית זו – חדר יציאה לגג). ברוח זו מוצע לשמור גם על הזכות להקלה בקווי הבניין.</p> <p>(4) בתחום אזור ההכרזה, הצורך לקבוע קווי בניין הגיוניים גובר על הצורך לשמור קווי בניין קיימים בכל מחיר, מה גם שההבדלים בשינוי לא ניכרים באופן בולט ובוודאי לא משפיעים על אופי רקמת הרובע.</p>
<b>13.4. המלצות החוקרת</b>
<b>13.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<p>(1) לא תותר בניה לפי קווי הבניין על פי קו בניין טרם הריסתו.</p> <p>(2) במגרשים קטנים מ-750 מ"ר: קו בניין צדי - 3.0, קו בניין אחורי 5.0.</p> <p>(3) במגרשים גדולים מ-750 מ"ר: ללא שינוי – קו בניין צדי - 4.0, קו בניין אחורי 6.0.</p> <p>(4) בכל מקרה, המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-4, והמרחק האחורי בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>(5) במגרשים באזור מגורים 3 בתחום תכנית G אשר שטחם גדול מ-750 מ"ר, קווי הבניין: 3 צדי, 5 אחורי.</p> <p>(6) הורדת סעיף סטייה ניכרת במגרשי הקוטגים המובהקים (הכוללים בתכנית 196, 398).</p>
<b>13.4.2. באזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<p>(1) לא תותר בניה לפי קווי הבניין על פי קו בניין טרם הריסתו.</p> <p>(2) במגרשים קטנים מ-750 מ"ר: קו בניין צדי - 3.0, קו בניין אחורי 5.0.</p> <p>(3) במגרשים גדולים מ-750 מ"ר: ללא שינוי – קו בניין צדי - 4.0, קו בניין אחורי 6.0.</p> <p>(4) כל האמור לעיל ובלבד שהמרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ', והמרחק האחורי בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p>

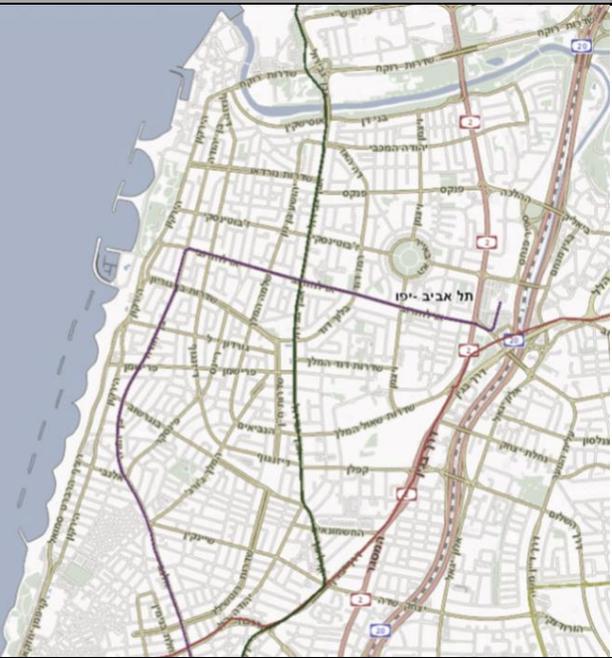
## 14. סעיף 4.1.2 ה(5) - הוראות בניה לבניינים חדשים / קווי בניין / חישוב שטח המגרש ברחובות מסחריים - רובע 3 / רובע 4

<b>14.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<p>לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.</p>

<b>14.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>14.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 48 רובע 4 : אין התנגדויות
מבוקש שיהיה ברור מתוך הוראות התכנית, כי אין בהוראה בסעיף הנ"ל לפגוע בחישוב שטח המגרש לטובת חישוב זכויות, ואלו יחושבו משטח המגרש ברוטו.
<b>14.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>14.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>14.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>14.4. המלצות החוקרת</b>
<b>14.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ההתנגדות אינה רלוונטית כיוון שהתכנית אינה קובעת שהמרווח בין גבול המגרש וחזית הבניין יופקע, ומשכך שטח זה היה ונותר חלק משטח מגרש המגורים, וזכויות הבניה נגזרות משטח המגרש במלואו, כולל הרצועה בזיקת הנאה שתשמש את הציבור. ההתנגדות מתייתרת.
<b>14.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל – ההמלצות זהות לאלו שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 15. סעיף 1.2.4.1. - הוראות בניה לבניינים חדשים / מרפסות - רובע 3 / רובע 4

<b>15.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ' עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</li> <li>• (2) שטח המרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.</li> <li>• (3) לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.</li> <li>• (4) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "קופצות").</li> <li>• לא נקבעו קווי בניין להבלטת מרפסות.</li> </ul>
<b>15.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>15.2.1. מתנגדים</b>	
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 34 רובע 4 : 33,34,40	
(1) מבוקש לאפשר הקלות בקו בניין קדמי למרפסות, יש להתיר הבלטה של מרפסות עד 40% מקו הבניין הקדמי והאחורי.	
(2) מבוקש לאפשר קו בניין למרפסות כמו בתמ"א 38- צדי 2 מ', אחורי 3 מ'.	
<b>15.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
(3) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.20 מ'. ועד 1.60 מ' בקו בניין אחורי. חריגה מקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	
<b>15.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	

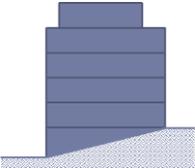
<b>15.3. שיקולים</b>	
	<p>(1) לא נכון יהיה להגביל את ההוראות בדבר הבלטת מרפסות יותר מהמקובל כיום.</p> <p>(2) יש להתייחס לתחום רצועת המתע"ן בהגדרת קו בניין קדמי.</p>
<b>15.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>15.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	
(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו מענה בסעיף (3) להלן.	
(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> קווי הבניין שהוזכרו בהתנגדות מתייחסים בתמ"א 38 להרחבות דירתיות ולא לחריגה לצורך תוספת מרפסת.	
(3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b>	
(א) הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.60 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	
(ב) מרפסות בתחום רצועת מתע"ן: בקו בניין קדמי, הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' לא תחול ברצועת המתע"ן (בן יהודה וארלוזורוב). שיעור ההבלטה יהיה 1.20 מ'.	
<b>15.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כניל – ההמלצות זהות לאלו שמחוץ לאזור ההכרזה. בנוסף:	
(1) מימדי המרפסות בחזית הראשית לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. הגדרה זו תתווסף לסעיף 6.3 בתכנית המופקדת.	
<b>15.4.3. תיקונים טכניים</b>	
(1) תוספת לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות): יחס לתכנית המתע"ן.	

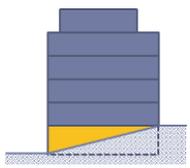
**16. סעיף 4.1.2 ז – הוראות בניה לבניינים חדשים / מרתפים,**  
**סעיף 4.1.3 יא – הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / מרתפים**  
**רובע 3 / רובע 4**

<b>16.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16.1.2 ז.4.1.3 (1), 16.1.2 ז.4.1.3 (1) - זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה.</li> <li>• 16.1.2 ז.4.1.3 (2) - בנוסף לאמור בתכנית ע'1, במגרשים גדולים (כהגדרתם בתכנית – החל מ-500 מ"ר) יש להתיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% ולא תותר חלופת הקמת מתקני חלחול והחדרת מי נגר.</li> <li>• 16.1.2 ז.4.1.3 (3) - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% משטח המגרש שטחים חדירי מים, בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.</li> <li>• 16.1.3 יא.4.1.3 (2) - בנוסף לאמור בתכנית ע'1, במגרשים גדולים (כהגדרתם בתכנית – החל מ-500 מ"ר), לא תעלה על 85% ולא תותר חלופת הקמת מתקני חלחול והחדרת מי נגר.</li> </ul>
<b>16.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>16.2.1 מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות:  <b>רובע 3 : 34,45,49,53,54</b>  <b>רובע 4 : 10,12,34,37,38</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) בקוטג'ים / צמודי קרקע, מבוקש לאפשר הגדלת שטח המרתף מעבר לתכסית קיימת, עד 80% משטח המגרש או לקווי בניין.</li> <li>(2) לפי נספח הבינוי המנחה של התכנית המופקדת ניתן לראות כי ב"הוראות בניה לבניין חדש" מרתף חניה מוגבל בקו הבניין ולא בקו המגרש כפי שניתן להגיע לפי תכנית ע1 עד לתכסית של 80%. מגבלה זו בצרוף המגבלה של עומק המגרש אינה מאפשרת תכנון חניה תת קרקעית יעילה.</li> <li>(3) מבוקש לאפשר איחוד מרתפי חניה בין שני מגרשים צמודים.</li> <li>(4) במקרה של בנייה קיימת של שטחים עיקריים בקומת מרתף, מבוקש להתיר את הזכויות הקיימות המאושרות בנוסף על זכויות הבניה המוקנות מכוח התכנית המופקדת.</li> <li>(5) מבוקש לאפשר ניוז זכויות חניה במרתפים בין מגרשים, אם מתעורר לכך צורך תכנוני.</li> <li>(6) מבוקש לאפשר גמישות בפתרון עבור החדרת מי נגר עילי, ולהתיר חלופת מתקני החדרת מי נגר עילי.</li> </ol>
<b>16.2.2 התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>16.2.3 התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
(7) מומלץ לתת תמריצים בתת הקרקע כדי לאפשר חיזוק המבנים נגד רעידות אדמה.
<b>16.3 שיקולים</b>
(1) תכנית ע'1 נמצאת בשלבי עדכון. אי לכך, עד לאישורה, זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, ובהתאם להוראות התכנית המופקדת, המאפשרות במגרשים גדולים תכסית מרתפים בשטח של 85% משטח המגרש. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% משטח המגרש שטחים חדירי מים, בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

<b>16.4. המלצות החוקרת</b>
<b>16.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> יובהר כי התכנית המותרת בתכנית למגרשים מתחת/מעל ל-500 מ"ר מתייחסת למגרשים שאין עליהם בניה צמודת קרקע. הוראות לגבי בניה צמודת קרקע יהיו תואמות את הוראות ע'1.
(2) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> התכנית המופקדת מאמצת את הוראות ע'1 בנושא התרת הקמת מרתפים עד גבול המגרש. התכנית המופקדת מקלה על הוראות ע'1 במגרשים שאין עליהם בניה צמודת קרקע. ראו סעיף 4.1.2 להוראות התכנית. יובהר כי הוראות התכנית המופקדת גוברות על כל הנחיה המתפרשת מנספח הבינוי.
(3) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> התכנית המופקדת לא מונעת איחוד מרתפי חניה בין שני מגרשים צמודים. יצוין כי אין צורך באיחוד חלקות לשם כך.
(4) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> על פי התכנית המופקדת, חישוב אחוזי הבניה והצפיפות מוגדרים עבור שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת. לפיכך, בבניינים בהם קיימות יחידות דיור נפרדות בקומת המרתף ואשר אינן מחוברות לדירות בקומת הקרקע, שטחן של יחידות אלה יתווסף לשטחי הבניה המותרים ולא ייכלל בחישוב השטח הכולל הממוצע ליחידות דיור.
(5) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בתכנית ייקבע כי ניתן לנייד זכויות חניה תת קרקעיות בין מגרשים חופפים בקווי בניין בלבד ובתנאי של התחייבות כלפי הוועדה המקומית של השלמת החניות בד בבד עם השלמת הבניין ממנו נידודו זכויות החניה התת קרקעית. בשני מגרשים אשר אחד מהם גובל ברצועה לתכנון הרכבת הקלה ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה, יותר חניון תת קרקעי משותף בתנאי של אישור ותאום עם נת"ע.
(6) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו שיקולים לעיל.
<b>16.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 17. תוספת סעיף - מגרש מדרוני - רובע 3 / רובע 4

<b>17.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
אין התייחסות ייחודית למגרש מדרוני.

<b>17.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>17.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: 40 רובע 4: 12,33
(1) מבוקש להוסיף לתכנית המופקדת סעיף המתייחס באופן ספציפי למצבים של "קומת מדרון". נוסח מוצע לסעיף: "במקרים בהם קיים הפרש של 2.5 מ' (או כל מספר אחר שתמצא הוועדה לנכון), ויותר בין גובה הרחוב בחזית הקדמית, קו המגרש הקדמי לבין גובה קו המגרש האחורי, ניתן יהיה להקים קומת מדרון מתחת למפלס הכניסה הקובעת, שאיננו מרתף, שלא יבוא במניין הקומות הנקובות בתכנית, בתכנית הקומות שמעליה ואשר ניתן לעשות בו שימוש עיקרי לרבות מגורים".
(2) יש להתיר לוועדה המקומית גמישות בהגדרת מרתף מעבר למנוסח בתכנית ע'1 במגרשים מדרוניים.
<b>17.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>17.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>17.3. שיקולים</b>
השלמת בינוי בקומת מדרון כמתואר בהתנגדות הינה נכונה והגיונית מבחינה תכנונית. אין סיבה שלא לנצל את השיפוע הקיים, שכן יותר אותו הפרש גבהים, בין אם בבניה או בפיתוח שטח.

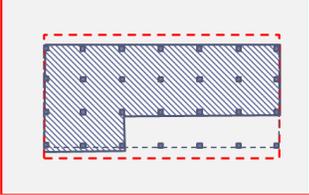
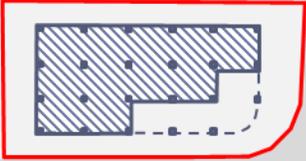
<b>17.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>17.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
	<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> במגרש מדרוני, תותר הקמת קומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת בתנאים הבאים:</p> <p>א) הפרשי הגבהים בין קווי המגרש הקדמי והאחורי עולים על 2.5 מ', על פי קו הקרקע הטבעית המופיע בהיתר הקיים.</p> <p>ב) במקרה שלעיל, תותר תוספת בשטח שלא יעלה על תכסית הקומה שמעל. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לקומות אחרות.</p> <p>ג) במקרים שלעיל, או במקרים בהם קיימות בקומת המרתף יחידות דיור נפרדות בהיתר, אשר אינם מחוברים לדירות בקומת הקרקע- תותר הקמתן, על פי המפורט בסעיף 15 לעיל העוסק במרתפים.</p> <p>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ההמלצות בסעיף (1) לעיל מהוות את ההגמשה של הוראות ע1.</p>
	<b>17.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	

## 18. תוספת סעיף - תכסית - רובע 3 / רובע 4

<b>18.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
הוראות התכנית המופקדת אינן מגדירות תכסית.	
<b>18.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>18.2.1. מתנגדים</b>	
אין התייחסות.	
<b>18.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
במגרשים גדולים מ-750 מ"ר התכסית הבנויה לא תעלה על 50%.	
<b>18.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	
<b>18.3. שיקולים</b>	
יש להגדיר תכסית ע"מ להבטיח שמירה על סדר הגודל של הבניה במרקם.	
<b>18.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>18.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדות:</b> מומלץ להוסיף סעיף הקובע כי במגרשים גדולים מ-750 מ"ר התכסית הבנויה לא תעלה על 50%, לא כולל מרפסות.	
<b>18.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כנייל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	

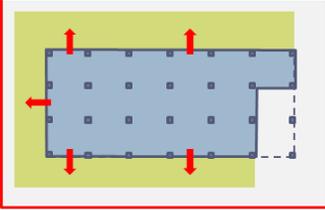
## 19. סעיף 4.1.2 ח(1) – הוראות בניה לבניינים חדשים / קומת קרקע / רצועה מפולשת - רובע 3 / רובע 4

<b>19.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
יותר בינוי מלא של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.
<b>19.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>19.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 34 רובע 4 : 8,13,20,34
(1) זכויות הבניה של קומת הקרקע לא נכנסות בשל קווי הנסיגה מקו חזית הבניין. (2) מבוקש לסגת מהקביעה הקטגורית לנסיגה של 3 מ' בקומה המפולשת ולאפשר נסיגה של 1.5-2 מ'.
<b>19.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(3) תותר סגירה חלקית של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית, בבניין פינתי ניתן יהיה לסגור 2/3 מאורך אחת מ-2 החזיתות הקדמיות. לא תותר סגירת סטיו העמודים בפינת הבניין.
<b>19.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>19.3. שיקולים</b>
(1) סטיו העמודים הינו אלמנט עיצובי אפייני לבינוי של אזור הצפון הישן, אשר מייצר היררכיה של חללים של רחוב – גדר – גינה – עמודים – מבנה. בדיקה שנערכה העלתה, שסגירה חלקית של 1/3 מהקומה, לא תתרום לגמישות משמעותית בתכנון קומת הקרקע, ולעומת זאת תהווה שינוי בחזות הרחוב. (2) מאחר והומלץ לבטל את אחוזי הבניה ולאמץ רק הוראות נפחיות, הטענות לגבי שטחים מותרים לפי אחוזי בניה מתאינות.


<b>19.4. המלצות החוקרת</b>
<b>19.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן.</b>
(1) תתאפשר סגירה של 1/3 מאורך החזית במקרים הבאים: (א) במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת מ-2/3 מאורך החזית. (ב) בניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.


<b>19.4.2. באזור ההכרזה כניל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</b>
<b>19.4.3. תיקונים טכניים</b>
(1) יש להוסיף לסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית) הגדרה לרצועה מפולשת.

**20. סעיף 4.1.2 ח(רובע 4 - ס"ק 4) (רובע 3 - ס"ק 5) - הוראות בניה לבניינים חדשים / קומת הקרקע / הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע - רובע / רובע 4**

<b>20.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצדיים והאחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.
<b>20.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>20.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 34 רובע 4 : 34
(1) מבוקש לקבוע כי יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה.
<b>20.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר. דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013: (2) יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה.
<b>20.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>20.3. שיקולים</b>
מן הראוי לאפשר יציאות לגינות המוצמדות לדירות בקומת הקרקע.

<b>20.4. המלצות החוקרת</b>
<b>20.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<p>לסעיף תתוסף הוראה המתירה פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה יוצמדו שטחי חוץ מגוננים.</p>

<b>20.4.2. באזור ההכרזה</b>
<p>כנייל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</p>

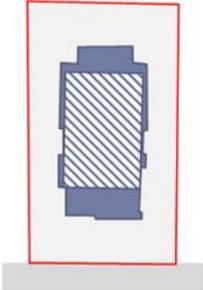
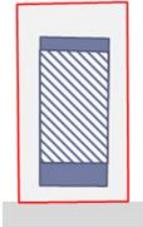
## **21. סעיף 4.1.2 ט - הוראות בניה לבניינים חדשים / בניה בקיר משותף - רובע 3 / רובע 4**

<b>21.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• אין הנחיות המתייחסות לבניה בקיר משותף בצומת רחובות ראשיים.</li> <li>• תנאי למימוש זכויות ונפח הבניה המוצע בתכנית זו לבניינים משותפים בתחום תכניות 122 ו-117 יהיה בניה משותפת בעת ובעונה אחת של כל המבנים הבנויים בקיר משותף במבנן אחד.</li> </ul>
<b>21.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>21.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזחי ההתנגדויות:  <b>רובע 3:</b> 40,45,48  <b>רובע 4:</b> 1,7,16,25,37,42,60</p>
<p>(1) מבוקש כי במקרה של בניה של שני מבנים עם קיר משותף על צומת רחוב ראשי, ניתן יהיה לקבל את הזכויות של הרחוב הראשי לבניין האחורי ללא חובת בניה בקיר משותף.</p> <p>(2) <b>רובע 4:</b> מבוקש לבטל את ההתניה של בניה בקיר משותף בתחום תכניות השיכונים על מנת לקבל את מרב הזכויות של התכנית.</p> <p>(3) מבוקש לתת אחוזי בניה גבוהים יותר למגרשים גדולים או שני קטנים בקיר משותף, ביחס למגרשים קטנים.</p>
<b>21.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>אין התייחסות.</p>
<b>21.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
<p>אין התייחסות.</p>
<b>21.3. שיקולים</b>
<p>שיקולים לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1) בניה בקיר משותף מצדיקה נפחים אחידים לשני המבנים המוקמים יחדיו. אין מקום להתאמת נפחים של שני מבנים נפרדים, בשני מגרשים שונים, להם מוקנות זכויות שונות, גם אם הם סמוכים זה לזה.</p> <p>(2) אין מקום להגדיל זכויות למגרשים בהם המבנים מוקמים בנפרד, מאחר ונפח הבניה המותר בבניה משותפת מתאים לשטח מגרש גדול, ולא לשטח מגרש בודד בעל שטח קטן.</p>

<b>21.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>21.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	
(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> אין היגיון תכנוני בבקשה.	
(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> הזכויות המוקנות למבנה בודד יהיו מצומצמות ביחס למבנה שייבנה בקיר משותף.	
(3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בהמשך להגדרת התכנית כנפחית בלבד וביטול הגדרת אחוזי הבניה (ראו סעיף 8 לעיל העוסק בהגדרת זכויות הבניה ופרק 3, סעיף ז' – " אחוזי בניה מול זכויות נפחיות"). בניה בקיר משותף מבטלת שתי רצועות של קווי בניין צדיים, ובכך מגדילה בפועל את הנפח המותר לבניה.	
<b>21.4.2. באזור ההכרזה</b>	
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b>	
(1) בהתאם להסכמות שהושגו במסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול, מומלץ כי בניה בקיר משותף ו/או איחוד חלקות לכדי יצירת מגרש לבניה בשטח העולה על 500 מ"ר לא יקנו זכויות של מגרש גדול.	

**22. סעיף 4.1.2.1(1),(2) - הוראות בניה לבניינים חדשים / בניה על הגג / נסיגות - רובע 3 / רובע 4**

<b>22.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכסית הבניה הכוללת על הגג (שטח עיקרי ושטח שרות לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות), הקטן מבניהם.</li> <li>קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית.</li> <li>במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</li> <li>לא הוגדרו הוראות המתחשבות במגרשים בהם מתקבלת תכסית ששטחה קטן.</li> </ul>
<b>22.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>22.2.1. מתנגדים</b>	
מזהי ההתנגדויות:	
רובע 3 : 34,55	
רובע 4 : 8,15,16,25,34,35,57	
(1) מבוקש להוסיף לסעיף 2.י.4.1.2 לתקנון התכנית, סעיף שיאפשר לוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות בבניה חדשה במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה, בדומה למה שנקבע לגבי תוספות לבניה קיימת בנסיגה מחזיתות הבניין, בסעיף 1.ה.4.1.4 לתקנון התכנית המופקדת.	
(2) ישנה סתירה בהוראות התכנית לגבי קביעת הזכויות בקומת הגג. מבוקש לבחור בין הנחיות נפחיות שמושגות על ידי קביעת נסיגות מקו החזית ובין הנחיות של אחוזי בניה שהן 65%.	
(3) מבוקש לקבוע הנחיות נפחיות לבניה בקומת הגג, ללא אחוזי בניה.	
(4) המתנגדים מבקשים לקבוע כי הנסיגות הקבועות בתכנית המופקדת לא ימנעו ניצול זכויות מלא כפי שנקבע בתכנית בהיקף של 65% משטח הקומה הטיפוסית.	
(5) התכנית המופקדת פוגעת ביכולת לבנות יח"ד על הגג בכך שקובעת קו נסיגה מחייב שאינו מאפשר הורדת קירות ממ"ד מדירות אלו לקומת הקרקע. בניית ממ"ד בשטח דירות הגג מחייבת על פי רוב מיקום פינתי על מנת להוריד 50% מקירות הממ"ד עד לקרקע בהתאם לדרישות פיקוד העורף. מבוקש לקבל חוות דעת מפקע"ר האם יתירו ביסוס חלקי ביותר לממ"ד בקומת הגג החלקית (במקום לבססו באופן מספק על מגדל הממ"דים שקיים בקומות הטיפוסיות).	

<b>22.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
(6) קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית והאחורית.	
(7) במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	
(8) על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או השטח לתכנון צר מ-5 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין ובלבד ששטח הגג המתקבל לא יעלה על 65%.	
<b>22.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	
<b>22.3. שיקולים</b>	
(1) על פי בדיקה שנערכה במהלך חקירת ההתנגדויות נמצא שבמרבית המקרים המגבלה על שטח הגג נובעת מהתכסית הנדרשת, בעוד קווי הנסיגה מאפשרים נפח בניה גדול יותר.	
(2) ההנחיות לתכסית הבניה המקסימלית לקומת הגג הינן נפחיות, אם כי מבוטאות באחוזים, ומהוות ביטוי של תכנית כלל עירונית לבניה על גגות (ג') שהוטמעה בתכנית ולא מומלץ לסטות ממנה, אלא במקרים חריגים.	
(3) קווי הנסיגה גוברים על התכסית המותרת, כמו שקווי בניין גוברים על תכסית הבניין. במקרים מיוחדים מומלץ להגמיש את קווי הנסיגה ואף לבטל חלק מהם.	
	
<p>מגרש טיפוס 4 ברובע 4: שטח גג: 210 מ"ר (10 X 21) שטח לבניה בקווי הנסיגה: 160 מ"ר שטח לבניה בתכסית (65%): 136 מ"ר</p>	<p>מגרש טיפוס 3 ברובע 3: שטח גג: 200 מ"ר (10 X 20) שטח לבניה בקווי הנסיגה: 150 מ"ר שטח לבניה בתכסית (65%): 130 מ"ר</p>
<b>22.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>22.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	
(1) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור, במקרים של מגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בניה בנסיגות האמורות, בכפוף לכל דין.	
(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו הסבר בשיקולים לעיל.	
(3) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו הסבר בשיקולים לעיל.	
(4) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו הסבר בשיקולים לעיל.	
(5) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> בהריסה ובניה, ניתן לפתור סוגיה זו באמצעים תכנוניים.	
(6) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית (ללא שינוי מהתכנית המופקדת).	
(7) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת (ללא שינוי מהתכנית המופקדת).	
(8) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b>	
א) על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או השטח לתכנון צר מ-5 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין ובלבד שתכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.	
ב) במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או ממדי הקומה המתקבלים לאחר הנסיגה קטנים מ-5 מ', קו הבניין לאחת מהחזיתות הקדמיות יהיה 3 מ' ולחזית השנייה יהיה 1.20 מ', ובלבד שתכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	
<b>22.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כניל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	

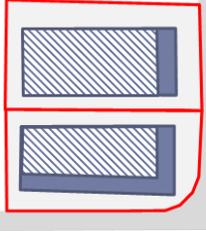
## 23. סעיף 4.1.2(4) – הוראות בניה לבניינים חדשים / בניה על הגג / גובה קומת הגג - רובע 3 / רובע 4

<b>23.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
הגובה המרבי של הבניה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקות הגג העליון. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
<b>23.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>23.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: <u>רובע 3</u> : אין התנגדויות <u>רובע 4</u> : 35
מבוקש לקבוע גובה מרבי בקומת הגג 6 מ' לפחות, על מנת לאפשר כניסה סבירה על הגג באמצעות דלת ומדרגה וכן יאפשר שימוש בקומת הגג עצמה. ללא תיקון הגובה המרבי, ייווצר מצב בו קומות הגג יהיו חשופות באופן חלקי, דבר שהינו בלתי בטוחותי ובלתי רצוי, ואף עלול להוביל לחריגות בניה בלתי חוקיות בעתיד.
<b>23.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>23.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>23.3. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת שלעיל.
<b>23.4. המלצות החוקרת</b>
<b>23.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> גובה קומת הגג יהיה בהתאם לתכנית המופקדת וזאת על מנת להימנע מבניה מוגבהת בקומת הגג.
<b>23.4.2. באזור ההכרזה</b>
כניל – ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 24. סעיף 4.1.2(7) – הוראות בניה לבניינים חדשים / בניה על הגג / הנחיות עיצוביות לבניה בקיר משותף - רובע 3 / רובע 4

ראו התייחסות לסעיף 3(6) לתכנית המופקדת - הוראות עיצוב ופיתוח / הנחיות עיצוביות לבניה בקיר משותף, סעיף 64 להלן.

## 25. סעיף 4.1.2.9 – הוראות בניה לבניינים חדשים / בניה על הגג / נסיגות בבניה נמוכה בתחום תכניות השיכונים - רובע 4

<b>25.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
בקוטגיים תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים על הגג, בכפוף לעמידה בתכנית המותרת, ובלבד שהבניה החדשה תותאם לבנייה קיימת על הגג הצמוד.	
<b>25.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>25.2.1. מתנגדים</b>	
אין התייחסות.	
<b>25.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
	<p>(1) במגרשים לבניה נמוכה תחול חובת נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לרחוב, ובכפוף להתאמה לבינוי על הגג (קיים או בהיתר) בקיר משותף במידה וקיים. במבנה פינתי – 2 מ' בשתי החזיתות הקדמיות.</p>
<b>25.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	
<b>25.3. שיקולים</b>	
<p>(1) שטחי המגרשים לבניה נמוכה הינם קטנים יחסית למגרשים האחרים ברחבי הרובע, והתכנית שתותר לאחר הנסיגה צריכה לאפשר נפח ראוי לבניה. יחד עם זאת, לא נכון יהיה לאפשר הצמדת קומת הגג לקו הבניין של החזית הפונה לרחוב.</p> <p>(2) התכנית המופקדת מטמיעה את הוראות תכנית ג' על שינוייה. תכנית ג' מחייבת בניה בצמידות ודורשת התאמת חדר היציאה לגג, למבנה הקיים ולחזיתות. ההתאמה העיצובית הנדרשת הינה של התוספת לבניין עצמו ולא התאמה עיצובית בין שני בניינים.</p>	
<b>25.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>25.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b>	
<p>(1) במגרשים לבניה נמוכה תחול חובת נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>(2) יובהר כי הוראה זו תחול על מגרשים שגובה הבניה בהם לא יעלה על 4 קומות וקומת גג.</p> <p>(3) לא תידרש התאמה לבינוי צמוד על הגג (קיים או בהיתר): לא תידרש התאמה עיצובית לבניה על הגג הצמוד, אם בניין זה טרם מימש את תוספת הקומות המותרות על פי תכנית זו.</p>	
<b>25.4.2. באזור ההכרזה</b>	
לא רלוונטי.	

## 26. תוספת לסעיף 4.1.3 - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת זכויות לקומות שלא נוצלו, מתוקף תכניות ראשיות - רובע 3 / רובע 4

<b>26.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
אין התייחסות בתכנית המופקדת	
<b>26.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>26.2.1. מתנגדים</b>	
מזחי המתנגדים: <b>רובע 3:</b> 55,54,53,52,51,50,49,48,47,46,6 <b>רובע 4:</b> 40,38,37,34,28,8,3	
1) מבוקש להבהיר בתכנית המופקדת כי בכל מקום בה קיימת התייחסות למספר קומות הקיים בפועל, הכוונה היא למספר הקומות שיכול היה להיות קיים בפועל אילו נוצלו מלוא זכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.	
<b>26.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
2) לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר. (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו).	
<b>26.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	
<b>26.3. שיקולים</b>	
	<p>1) הימנעות מפגיעה בזכויות בניה שלא נוצלו מתוקף תכניות ראשיות, כהגדרתן בתכנית זו.</p> <p>2) ניצול זכויות שלא מומשו מתכניות ראשיות: התכנית מחליפה ומבטלת תכניות קיימות לא ראשיות. בין היתר, התכנית מאגדת בתוכה זכויות מהתכניות המבוטלות, על מנת ליצור תכנית אחת מגובשת ובה סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות, כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכדומה), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכדומה.</p>
<b>26.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>26.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
<p>1) לבניינים קיימים שלא ניצלו את זכויות הבניה מכוח התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוח התכניות הראשיות בתוספת של עד 7% אחוזי בניה לקומה*, ובלבד ששטח הקומות שייבנו לא יעלה על שטח קומה קיימת בהיתר (כולל מרפסות קיימות). זאת, בתנאי עמידה בהוראות התכנית בדבר קווי בניין וצפיפות, ובתנאי שתוספת זו תהיה בתכנית של קומה מלאה.</p> <p>2) במגרשים בהם יותר, על פי תכנית זו, להוסיף עד קומה וקומת גג חלקית, מספר הקומות המירבי שיותר לממש בנוסף על הקומה וקומה החלקית, מתוקף תכניות ראשיות, הינה קומה אחת בתכנית מלאה. (100% משטח קומת הגג הקיימת).</p> <p>3) <b>ברובע 3</b>, במגרשים בהם הומלץ להשוות את גבהי הבניינים (ברחובות דיזנגוף בן יהודה), זכויות אלה מהוות חלק מתוספת הקומות המומלצת.</p> <p>4) <b>ברובע 4</b>, במגרשים בהם הומלץ להשוות את גבהי הבניינים (ברחובות הראשיים), זכויות אלה מהוות חלק מתוספת הקומות המומלצת.</p> <p>* תותר תוספת של 7% לקומה, לצורך הסדרת הזכויות בשל הפנמה של הוראות תכנית מ'. 7% אלה יתווספו לזכויות להרחבה בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p>	
<b>26.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כנייל- המלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה, להוציא סעיפים (3) ו-(4) לעיל.	

## 27. סעיף 4.1.3 א - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / כללי - רובע 3 / רובע 4

<b>27.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
הוראות פרק 4.1.3 מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/ קומה חלקית ושטח למרפסות.
<b>27.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>27.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3: 1 רובע 4: 3,2,1
(1) התכנית המופקדת מעדיפה להתיר בניה נוספת רק בקומה המפולשת. (2) התכנית המופקדת מעדיפה להוסיף לדירות קיימות רק מרפסות.
<b>27.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>27.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>27.3. שיקולים</b>
תוספת שטחים בקומת הקרקע מהווה חלק מכלל הזכויות המוקנות בכל מגרש, ולא מהווה את התוספת היחידה המוצעת בתכנית. התכנית קובעת הוראות לתוספת על מבנים קיימים כדוגמת תוספת קומות, חדרי יציאה לגג וסגירת קומת עמודים/ מפולשת, בנוסף לתוספת שטחים למרפסות.
<b>27.4. המלצות החוקרת</b>
<b>27.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לדחות את ההתנגדויות: ראו שיקולים לעיל.
<b>27.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

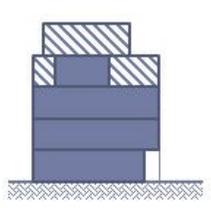
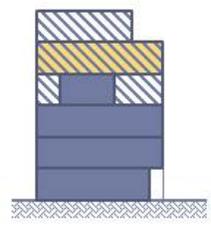
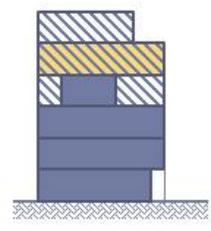
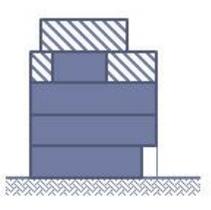
## 28. סעיף 4.1.3 ב(3) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה - רובע 3 / רובע 4

<b>28.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.
<b>28.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>28.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3: 57,34,16,15 רובע 4: 34
מבנים רבים כוללים מרפסות סגורות, לפיכך מבוקש לחשב את היקף הקומה החדשה על פי קו היקף הקומה האחרונה הקיימת כולל מרפסות מקורות קיימות או מרפסות שיקורו וייסגרו במסגרת היתר הבניה.
<b>28.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>28.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>28.3. שיקולים</b>
ראו המלצות להלן.
<b>28.4. המלצות החוקרת</b>
<b>28.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לקבל את ההתנגדות בחלקה: מעקה הגג יעקב אחר קונטור הבניין הקיים כולל הרחבות ולא כולל מרפסות בולטות מקו מישור חזית הבניין (סגורות או פתוחות) ובליטות.

<b>28.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כניל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	
<b>28.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ב(3) - שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה</b>	
קונטור מעקה מרפסת הגג, מעל מרפסת סגורה במישור חזית הבניין	קונטור מעקה מרפסת הגג, ללא שטח מרפסת פתוחה וגגון שכולטים מקו חזית הבניין
	

**29. סעיף 4.1.3 ב(5) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / שטח בניה קיימת על הגג - רובע 3 / רובע 4**

<b>29.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
שטח בניה קיימת על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.
<b>29.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>29.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 59,56,34,22,1 רובע 4 : 34,18,9
<p>(1) מבוקש להוסיף סעיף לתקנון אשר יאפשר במקרה שבנויה דירת גג או חדר יציאה לגג, לאפשר השלמת קומת הגג לקומה מלאה, בנוסף לזכויות בתכנית המופקדת.</p> <p>(2) מבוקש להוסיף במקרה של בניה קיימת על הגג, השלמת הקומה החלקית לקומה שלמה טיפוסית ועוד קומה טיפוסית ועוד 65 אחוז על הגג. (במקום השלמת מה שהיה בנוי בהיתר, יינתן בקומה האחרונה 65%).</p> <p>(3) מבוקש שתוספת הזכויות תתווסף לזכויות חדשות מעבר לבינוי הקיים בפועל (זאת לאור העובדה שעל פי הוראות התכנית המופקדת כאשר קיימת בפועל בניה חלקית בקומת הגג, תותר השלמת הקומה החלקית בלבד).</p>

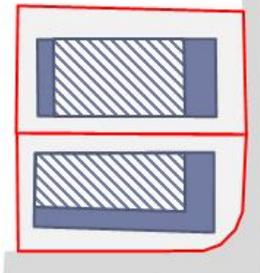
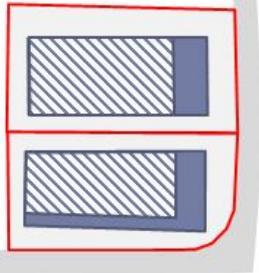
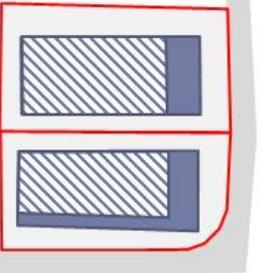
<b>29.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>			
<p>4) בבניינים בהם קיימת בניה על הגג על פי היתר בניה, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית בשעור הבניה הקיימת על הגג על פי היתר בניה ובלבד שתכניתה לא תעלה על 65% משטח הגג, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית.</p>			
<b>29.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>			
<p>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:</p> <p>5) הובהר במהלך הדיונים שהתנגדות מהנדס העיר, המבקשת להוסיף קומות מעבר למוצע בתכנית המופקדת אינה תואמת את עקרונות הכרזת אונסק"ו. בהמשך לכך ההמלצה המשותפת למבנים בהם קיימת קומת גג חלקית היא השלמת הקומה וקומה חלקית מעל. (בשונה מהמלצת מהנדס העיר לאפשר השלמת קומת הגג החלקית הקיימת, והוספת קומה טיפוסית וקומה חלקית מעליה).</p>			
<b>29.3. שיקולים</b>			
לאפשר תמריץ להתחדשות המבנים בהם קיימת בניה על הגג.			
<b>29.4. המלצות החוקרת</b>			
<b>29.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>			
<b>סעיפים 27.2.1 - 27.2.2 : לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>			
<p>1) בבניינים בהם קיימת בניה על הגג על פי היתר בניה, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג או חדר היציאה לגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, ובלבד שתכניתה לא תעלה על 65% משטח הגג, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית.</p> <p>2) <u>רובע 3</u>: הוראות אלה לא יחולו על המבנים שלהלן:                  א. המבנים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה. זכויות אלה מהוות חלק מתוספת הקומות המומלצת.                  ב. מבנים מעל 7 קומות.</p> <p>3) <u>רובע 4</u>: הוראות אלה לא יחולו על המבנים שלהלן:                  א) בניינים משותפים בתחום תכניות השיכונים, בני שתי קומות, צמודי קרקע, אשר הוסיפו קומת גג חלקית על פי תכנית גגות (ג', ס'). קומה זו תושלם לקומה מלאה ומעליה תותר תוספת קומת גג חלקית. זאת, על מנת לא לעלות על הגובה שהומלץ במימוש מרבי של הנפח בהריסה ובניה, ראו סעיף 9 לעיל המתייחס למספר הקומות בבניינים חדשים ברובע 4.                  ב) המבנים ברחובות הראשיים. זכויות אלה מהוות חלק מתוספת הקומות המומלצת.                  ג) מבנים מעל 7 קומות.</p>			
<b>29.4.2. באזור ההכרזה</b>			
<b>סעיפים 29.2.1 - 29.2.2 : לדחות את התנגדויות.</b>			
<b>סעיף 29.2.3 : לקבל את ההתנגדות: ההוראות על פי התכנית המופקדת.</b>			
<b>29.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ב(5) - שטח בניה קיימת על הגג</b>			
<b>הוראות התכנית המופקדת</b>	<b>התנגדות מהנדס העיר</b>	<b>המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה</b>	<b>המלצת החוקרת באזור ההכרזה ובתחום תכניות השיכונים</b>
שטח הבניה הקיימת על הגג נכלל בשטח המותר לבניה לפי תכנית זו.	השטח הבנוי על הגג יושלם לקומה מלאה ובנוסף תותר קומה מלאה וקומת גג חלקית בשיעור הבניה הקיימת על הגג ועד 65% משטח קומה טיפוסית.	השטח הבנוי על הגג יושלם לקומה מלאה ובנוסף תותר קומה מלאה וקומת גג חלקית בשיעור הבניה הקיימת על הגג ועד 65% משטח קומה טיפוסית.	ללא שינוי מהתכנית המופקדת: שטח הבניה הקיימת על הגג נכלל בשטח המותר לבניה לפי התכנית המופקדת.
			

### 30. סעיף 4.1.3 ב(7) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / גובה קומת התוספת - רובע / רובע 4

<b>30.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, הקטן מבניהם.
<b>30.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>30.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3: 15, 16, 22, 34. רובע 4: 34.
(1) מבוקש לשנות את התכנית המופקדת כך שגובה הקומה יקבע כגובה ממוצע של 3.4 מ'. (2) מבוקש לאפשר בקומות החדשות גובה קומה נטו (מרצפה לתקרה) - 3 מ' בדרך זו רצפות מעבר לא יחשבו בגובה הקומה ותהיה אפשרות למציאת פתרונות תכנוניים המאפשרים עמידה בחישוב העומסים הנדרשים.
<b>30.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
איך התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר. דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013: (3) לאפשר גובה קומה מרצפה לרצפה: עד 3.40 מ'
<b>30.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
איך התייחסות.
<b>30.3. שיקולים</b>
(1) שמירה על פרופורציות הקומות. (2) מתן אפשרות, בתנאים מסוימים, לגמישות בגובה קומה לצורך רצפת מעבר, או לצורך התאמה למבנים הבנויים בחצאי מפלסים.
<b>30.4. המלצות החוקרת</b>
<b>30.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
(1) מומלץ שגובה קומת התוספת על הקיים לא יעלה על 3.40 מ', להוציא מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תדרש רצפת מעבר, שתצריך שגובה הקומה יעלה על 3.40 מ', ובאישור מהנדס העיר.
<b>30.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

### 31. סעיף 4.1.3.ב(8) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / נסיגות - רובע 3 / רובע 4

<b>31.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הגג כהגדרתו בתכנית. נסיגות בקומת הגג- 3.00 מ' בחזית, 2.00 מ' לאחור.
<b>31.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>31.2.1. מתנגדים</b>
מזחי המתנגדים: רובע 3: 40, 34 רובע 4: 34
(1) מבוקש לבטל את דרישות הנסיגה לעורף הבניין. (2) בניית ממ"ד בשטח דירות הגג מחייב על פי רוב מיקום פינתי על מנת להוריד 50% מקירות הממ"ד לקרקע בהתאם לדרישות פיקוד העורף. מבוקש לקבל חוות דעת מפיקוד העורף האם יתירו ביסוס חלקי ביותר לממ"ד בקומת הגג החלקית (במקום לבססו באופן מספק על מגדל הממ"דים שקיים בקומות הטיפוסיות). (3) במקרה של הקמת מעלית חיצונית מבוקש לאפשר גמישות תכנונית לצורך חיבור ישיר בין דירות גג לבין המעלית החדשה, ע"י מתן אפשרות לתוספת מעלית בחזית הקדמית, כאשר לא קיימת חלופה סבירה אחרת.
<b>31.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(4) תידרש נסיגה של 3.00 מ' בחזית הקדמית בלבד.
<b>31.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>31.3. שיקולים</b>
(1) בשל ההתערבות במבנה קיים, מומלץ לאפשר הקלות מיוחדות (לדוגמא- אפשרות לתוספת ממ"דים גם בדירות נפרדות בקומת הגג או חיבור מעלית חיצונית חדשה). (2) יש לאפשר, ככל הניתן, הקמת ממ"דים בקומות העליונות. (3) יש חשיבות בחתך הרחוב לנסיגה בקומות העליונות. בחזיתות האחוריות החשיבות נמוכה יותר, וניתן לוותר עליה. (4) המגרשים באזור תכניות השיכונים קטנים יחסית, ויש להתאים במבנים הממוקמים בהם את קווי הנסיגה. (5) בניינים פינתיים מפסידיים שטחי בניה בשל ממדי המגרש/ חזית קדמית ארוכה.
<b>31.4. המלצות החוקרת</b>
<b>31.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
(1) הנסיגה בחזית האחורית תבוטל. (2) קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית קדמית. (3) בבניינים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מאחת מ-2 החזיתות ו-1.20 מ' בחזית הקדמית השנייה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. (4) על אף האמור לעיל ולצורך התאמה אדריכלית, רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות, בקונטור חדר המדרגות הקיים, גם אם הוא חורג מהנסיגות כאמור לעיל. כמו כן, לצורך התאמה אדריכלית, רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי עבור המשכה הרציף של מעלית חיצונית בקונטור המעלית החדשה, גם אם היא חורגת מהנסיגות כאמור לעיל. לנושא תוספת מעלית בחזית הקדמית ראו מענה בסעיף 37 להלן, העוסק בהבלטת חדרי מדרגות ומעליות. (5) שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו על פי סעיף 4.1.3 ב' (8) בתכנית המופקדת. (6) הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור, במקרים של מגרשים תלת פינתיים, בכפוף לכל דין. (7) ברובע 4, במגרשים לבניה נמוכה, בתחום תכניות השיכונים שאינם ברחובות ראשיים, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית הקדמית. בבניינים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 2.00 מ' מאחת משתי החזיתות ו-1.20 מ' בחזית הקדמית הנוותרת. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
<b>31.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה, להוציא ההמלצה בסעיף 29.5.1(4) לעיל. (1) באזור ההכרזה לא יותר ביטול הנסיגה בקומת הגג לצורך חיבור חדר מדרגות או מעלית.

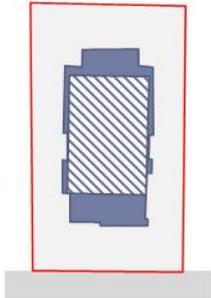
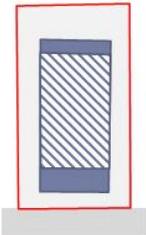
31.4.3. תיקונים טכניים		
(1) לאחד את סעיפים 4.1.3 ו-9 נסיגות והוראות לבניה על הגג.		
31.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ב(8) - נסיגות		
הוראות התכנית המופקדת	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
<p>למעלה- מגרש "רגיל" ובו חזית אחת פונה לרחוב. נדרשת נסיגה של 3.00 מ' בחזית הקדמית ו-2.00 מ' בחזית האחורית.</p> <p>למטה- מגרש פינתי ובו שתי חזיתות פונות לשני רחובות. נדרשת נסיגה של 3.00 מ' מחזית אחת ו-2.00 מ' מהחזית השנייה.</p>	<p>למעלה- מגרש "רגיל" ובו חזית אחת פונה לרחוב. נדרשת נסיגה של 3.00 מ' בחזית הקדמית בלבד.</p> <p>למטה- מגרש פינתי ובו שתי חזיתות פונות לשני רחובות. נדרשת נסיגה של 3.00 מ' מחזית אחת ו-1.20 מ' מהחזית השנייה.</p>	<p>כמו למגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.</p>
		
<p>אין הנחיות לגבי ביטול הנסיגה במקרה של חיבור למעלית או מדרגות חדשות. אין פתרון לתוספת ממ"דים גם בדירות בקומת הגג.</p>	<p>להתיר בינוי עבור המשך ישיר של חדר מדרגות או מעלית, גם אם הם חורגים מהנסיגות האמורות, באישור הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.</p>	<p>לא יותר בינוי עבור המשך חדר מדרגות או מעלית.</p>
		

**32. סעיף 4.1.3.ב(9) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / הוראות לקומת הגג (גובה מרבי של בניה על הגג) - רובע 3 / רובע 4**

<b>32.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
הגובה המרבי של הבניה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקה הגג העליון. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
<b>32.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>32.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: <u>רובע 3</u> : אין התנגדויות <u>רובע 4</u> : 35
מבוקש לקבוע גובה מרבי בקומת הגג 6 מ' לפחות, על מנת לאפשר כניסה סבירה אל הגג באמצעות דלת ומדרגה אשר יאפשרו שימוש בקומת הגג עצמה. ללא תיקון הגובה המרבי, יוצר מצב בו קומות הגג יהיו חשופות באופן חלקי, דבר שהינו בלתי בטיחותי ובלתי רצוי ואף עלול להוביל לחריגות בניה בלתי חוקיות בעתיד.
<b>32.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>32.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>32.3. שיקולים</b>
יש להימנע מבניה מוגבהת על הגג.
<b>32.4. המלצות החוקרת</b>
<b>32.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> גובה קומת הגג יהיה בהתאם לתכנית המופקדת וזאת על מנת להמנע מבניה מוגבהת בקומת הגג.
<b>32.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

**33. סעיף 4.1.3.ב(9) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / הוראות לקומת הגג (תכסית הבניה הכוללת על הגג) - רובע 3 / רובע 4**

<b>33.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
תכסית הבנייה הכוללת על הגג (שטח עיקרי ושטח שרות לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות), הקטן מביניהם.
<b>33.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>33.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: <u>רובע 3</u> : 55,34 <u>רובע 4</u> : 34,25,8
(1) בניה בנסיגה מחזיתות הבניין- מבוקש תיקון בהתאם לנדרש בסעיף 4.1.3 סעיף קטן (8): הנסיגות הקבועות בתכנית לא ימנעו ניצול זכויות מלא לפי התכסית המותרת של 65%.
(2) ישנה סתירה בהוראות התכנית לגבי קביעת זכויות בקומת הגג. מבוקש לבחור בין הנחיות נפחיות שמושגות על ידי קביעת נסיגות מקו החזית ובין הנחיות של אחוזי בניה שהן 65%.
(3) מבוקש לקבוע בקומת הגג הנחיות נפחיות בלבד או להגדיל או את אחוזי הבניה בקומת הגג.
(4) מבוקש לקבוע כי הנסיגות הקבועות בתכנית המופקדת לא ימנעו ניצול זכויות מלא כפי שנקבע בתכנית בהיקף של 65% משטח הקומה הטיפוסית.
<b>33.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.

<b>33.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
אין התייחסות.	
<b>33.3. שיקולים</b>	
 <p>מגרש טיפוס 4 ברובע 4 שטח גג: 210 מ"ר (10 X 21) שטח לבניה בקווי הנסיגה: 160 מ"ר שטח לבניה בתכנית (65%): 136 מ"ר</p>	 <p>מגרש טיפוס 3 ברובע 3 שטח גג: 200 מ"ר (10 X 20) שטח לבניה בקווי הנסיגה: 150 מ"ר שטח לבניה בתכנית (65%): 130 מ"ר</p>
<p>(1) על פי בדיקה (ראו משמאל) נמצא שבמרבית המקרים המגבלה על שטח הגג נובעת מהתכנית הנדרשת, בעוד קווי הנסיגה מאפשרים נפח בניה גדול יותר.</p> <p>(2) ההנחיות לתכנית הבניה המקסימלית לקומת הגג הינן ביטוי של תכנית כלל עירונית לבניה על גגות (ג') שהוטמעה בתכנית ולא מומלץ לסטות ממנה, אלא במקרים חריגים.</p> <p>(3) קווי הנסיגה גוברים על התכנית המותרת, כמו שקווי בניין גוברים על תכנית הבניין. יצוין, כי במקרים מיוחדים מומלץ בדו"ח זה להגמיש את קווי הנסיגה ואף לבטל חלק מהם.</p>	
<b>33.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>33.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לדחות את ההתנגדויות:</b>	
תכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו. אם השטח המותר לבניה על פי התכנית חורג מקווי הנסיגה שיאושרו בתכנית, התכנית תיקבע על פי קווי הנסיגה.	
<b>33.4.2. באזור ההכרזה כנייל-ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</b>	

### **34. סעיף 4.1.3 ב(10) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / מיגון מבנים - רובע / רובע 4**

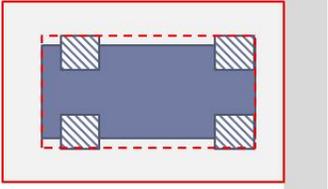
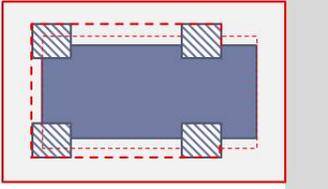
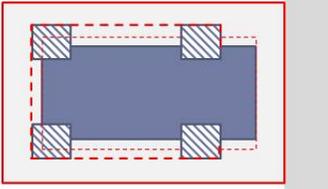
<b>34.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
מיגון מבנים- הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק. תינתן העדפה למיגון חדרי מדרגות קיימים. במידה ולא ניתן יהיה למגן בדרך זו, תינתן עדיפות לממקיים. במידה ולא ניתן יהיה למגן בדרך זו יאושרו ממד"ים.	
<b>34.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>34.2.1. מתנגדים</b>	
מזהי המתנגדים:	
רובע 3: 1, 3, 8, 11, 15, 16, 19, 22, 31, 34, 46, 48, 51, 55	
רובע 4: 1, 2, 11, 27, 34, 40, 41	
<p>(1) יש לתקן את סעיף 4.1.3 ב(10) לתכנית המופקדת כך שמדרג המיגון יהיה כפי שמוגדר על ידי פיקוד העורף: עדיפות עליונה לממ"ד, אם לא מתאפשר, אזי יוקם ממ"ק ורק כאשר אלה אינם אפשריים מיגון חדר המדרגות.</p> <p>(2) יש לציין בהוראות התכנית כי פתרונות המיגון יהיו כקבוע בתמ"א 38 (ס' 11) המתיר סמכות לפיקוד העורף למתן פתרון חלופי או פטור.</p> <p>(3) התכנית המופקדת יוצרת שני מעמדות באותו בניין: בין בעלי הדירות החדשות לקיימות, בכך שהיא מאפשרת הקמת ממ"ד רק עבור הדירות החדשות. מבוקש לאפשר לכל בעלי הדירות, ישנות וחדשות, להוסיף ממ"ד לביתם.</p> <p>(4) התכנית המופקדת פוגעת באפשרות להוסיף ממ"ד, שלא על חשבון שטח דירה קיים.</p> <p>(5) תמ"א 38 מאפשרת הוספת ממ"ד לכל דירה בעוד התכנית המופקדת מעדיפה למצות אפשרויות אחרות והוספת ממ"דים רק כאפשרות אחרונה (סעיף 4.1.3 ב. 10).</p>	

<b>34.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר. דרפט הועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:
6) הומלץ לבטל את סדר העדיפויות בפתרון המיגון הנדרש ולקבוע כי מיגון המבנים יהיה על פי החוק והנחיות פיקוד העורף ובהתאמה לתכנית זו.
<b>34.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>34.3. שיקולים</b>
אין מקום לקבוע את התייעדוף של אמצעי המיגון שכן מיגון המבנים והתייעדוף בו עשוי להשתנות בעתיד.
<b>34.4. המלצות החוקרת</b>
<b>34.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לקבל את ההתנגדויות בחלקן: מיגון המבנים יהיה על פי החוק והנחיות פיקוד העורף ובהתאמה להוראות תכנית זו.
<b>34.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

### 35. תוספת לסעיף 4.1.3 ב(10) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / מיגון מבנים (קווי בניין לממ"דים) - רובע 3 / רובע 4

<b>35.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
לא הוגדרו קווי בניין לממ"דים.
<b>35.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>35.2.1. מתנגדים</b>
מזחי המתנגדים: רובע 3: 57,52,41,34,32,31,19,11,10,8,4,3,1 רובע 4: 40,38,34,18,11,9,8,7,3,2,1
1) מבוקש שהתכנית המופקדת תאפשר חריגה בקווי בניין לצורך הקמת ממ"דים או לצורך ניצול מלוא הזכויות להרחבה עד 25 מ"ר ליחיד. 2) התכנית המופקדת מצמצמת זכויות ביחס למדיניות העירייה אשר מאפשרת הקלה בקו בניין אחורי לצורך בניית ממ"ד, לרבות בניה בקו בניין אחורי או קדמי 0. 3) המגבלה על קווי הבניין במצב המאושר וכן בתכנית לא מאפשרת בניית ממ"ד. 4) התכנית המופקדת פוגעת באפשרות להוסיף ממ"ד, שלא על חשבון שטח דירה קיים. 5) במקרה של תוספת על בניין קיים, התכנית המופקדת יוצרת שני מעמדות באותו בניין, בין בעלי דירות חדשות לקיימות בכך שהיא מאפשרת הקמת ממ"ד רק עבור הדירות החדשות. מבוקש לאפשר לכל בעלי הדירות, ישנות וחדשות, להוסיף ממ"ד לביתם.
<b>35.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
6) אם לא ניתן למקם ממ"דים בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי בכפוף לתנאים הבאים: א) ממ"ד הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי. ב) רוחב הממ"ד הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ'. ג) בבניינים הכוללים קיר משותף, תותר הארכת הקיר המשותף עבור בניית ממ"דים בכפוף לכל דין (הסכמת שכנים ובניה בחפיפה).
<b>35.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה: 7) מרווחים- הבלטת ממ"דים מעבר לקווי בניין – התכנית המופקדת אינה מאפשרת הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין. בהתנגדות מה"ע הוצע להטמיע את המדיניות העירונית בעניין זה ולאפשר הבלטת ממ"דים מעבר לקווי בניין אך ורק לבניינים קיימים בהם לא ניתן לקבל פתרון אחר- עד 2 מ' בקו בניין צידי (ובמרחק של 3 מ' לפחות מקו חזית הבניין הקדמית) ועד 3 מ' בקו בניין אחורי. התכנית אינה מאפשרת הבלטה מעבר לקו בניין קדמי. בעניין זה לא הושגה הסכמה ונציגי אונסק"ו סבורים כי אין לאפשר הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין המותרים.

<b>שיקולים 35.3</b>	
(1)	יש לאפשר קווי בניין לממ"דים בהתאם למדיניות העירונית.
(2)	נושא קווי הבניין בתכנית חשוב מהטעמים המקובלים של שמירת מרחקים בין בניינים לצורך הבטחת אור, אוויר, פרטיות, גישה למערכות וכדומה. בתכניות המופקדתו חשוב לשמור על קווי הבניין, ככל הניתן, גם לצורך השמירה על המרקם של הרובע – מרווחים, קצב של מבנים, מבטים וכדומה.
(3)	הצורך באיזון בין הרצון לשמירה על המרקם לבין צרכים שעולים מהמימוש בפועל של התכנית, הביא לסדרה של המלצות בהן הותרו חריגות מקווי הבניין במסלול תוספת על גבי מבנה קיים. עיקר החריגות הומלצו בקווי הבניין האחוריים והצידיים, מתוך כוונה לשמור, ככל הניתן, על קווי הבניין הקדמיים, להקניית חזות רחוב אחידה.
(4)	מדיניות העירייה הינה שמירת קווי בניין, להוציא במקרים של בניה בקיר משותף, בניה משותפת של שני מגרשים עד לקו בניין צידי אפס. הוצג מקרה בודד בו אכן הממ"ד מגיע לקו בניין 0, אך בירור שנעשה לגבי מבנה זה העלה כי המבנה קיבל אישור מיוחד לשימוש חורג למבנה ציבור (גן ילדים), וזהו מקרה חריג ולא ניתן להקיש ממנו על הכלל. גם בתמ"א 38 אין זכות מוקנית להקלה בקווי הבניין והדבר נותן לשיקול דעת בהתאם לשיקולים תכנוניים ואדריכליים.
(5)	באזור ההכרזה: נושא קווי הבניין באזור ההכרזה הינו משמעותי ורגיש. ההמלצות לגבי קווי הבניין התחשבו, ככל הניתן, ברגישות זו. עם זאת, בהתנגדויות מסויימות, כגון הצורך במיגון מול הצורך בשמירה קפדנית על קווי הבניין, הכריע הצורך במתן אפשרות למגן את הבניין, במחיר מינמלי של צמצום קווי הבניין.
<b>35.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>35.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
(1)	במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"דים בתחום קווי הבניין, יותר להחריג את הממ"ד בקו הבניין הצידי 2 מ' במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו הבניין הקדמי, באישור הוועדה המקומית.
(2)	רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצידי והאחורי לא יעלה על 7 מ'. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ', באישור הוועדה המקומית.
(3)	לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בניה, למעט אלמנטי חיזוק, מדרגות ומעליות כמפורט בתכנית. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
<b>35.4.2. באזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
בדומה להמלצות מחוץ לאזור ההכרזה:	
(1)	במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"דים בתחום קווי הבניין, יותר להחריג את הממ"ד בקו הבניין הצידי 2 מ' במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו הבניין הקדמי, באישור הוועדה המקומית.
(2)	רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצידי והאחורי לא יעלה על 7 מ'. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ', באישור הוועדה המקומית.
ובנוסף:	
(3)	לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בניה, למעט אלמנטי חיזוק, כמפורט בתכנית. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
(4)	מיקום הממ"ד והעיצוב האדריכלי ייקבעו ככל האפשר בהתחשב באופי אזור ההכרזה ובאישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת השימור של העירייה.

35.5. טבלה מסכמת לתוספת לסעיף 4.1.3 ב (10) - מיגון מבנים (קווי בניין לממ"דים)			
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
לא הוגדרו קווי בניין לממ"דים.	קוי בניין לממ"דים צידי: 2 מ' אחורי: 3 מ'	קוי בניין לממ"דים צידי: 2 מ' אחורי: 3 מ'	קוי בניין לממ"דים צידי: 2 מ' אחורי: 3 מ' מיקום הממ"ד והעישוב האדריכלי ייקבעו ככל האפשר בהתחשב באופי אזור ההכרזה.
			

### 36. סעיף 4.1.3 ב(11) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / רכיבי חיזוק הבניין - רובע 3 / רובע 4

<p><b>36.1. הוראות התכנית המופקדת</b></p> <p>רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק.</p>
<p><b>36.2. עיקרי ההתנגדויות</b></p>
<p><b>36.2.1. מתנגדים</b></p> <p>מזחי המתנגדים:  <b>רובע 3:</b> 57,55,53,52,51,50,49,48,47,46,45,44,36,34,32,31,23,16,15,11,9,8,3,1  <b>רובע 4:</b> 40,38,37,35,34,29,28,27,11,9,8,2,1</p>
<p>התכנית המופקדת מגבילה את קווי הבניין ביחס לתמ"א 38. על פי הוראות תמ"א 38 מהנדס העיר יכול לאפשר לחרוג מקווי הבניין שנקבעו בתמ"א עבור ממ"דים ו/או מעלית ו/או רכיבי חיזוק, כולל קו בניין אפס לצד.</p>
<p><b>36.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b></p> <p>אין התייחסות.</p>
<p><b>36.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b></p> <p>אין התייחסות.</p>
<p><b>36.3. שיקולים</b></p> <p>ראו בהמלצות להלן.</p>
<p><b>36.4. המלצות החוקרת</b></p>
<p><b>36.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b></p> <p>(1) למענה על חריגה בגין ממ"ד / מעלית / מדרגות - ראו סעיף 35 לעיל העוסק בקווי בניין לממ"דים וסעיף 37 להלן העוסק בהבלטת חדרי מדרגות ומעליות.</p> <p>(2) חריגה מקווי בניין עבור רכיבי חיזוק- תותר השלמת מישורי החזית לקווי החריגה של רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית ובאישור הוועדה המקומית.</p>
<p><b>36.4.2. באזור ההכרזה</b></p> <p>כנייל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</p>
<p><b>36.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ב(11) - רכיבי חיזוק הבניין</b></p>

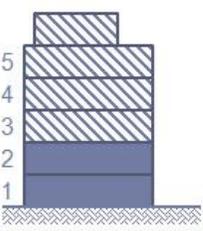
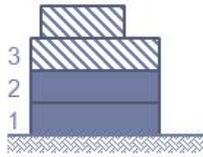
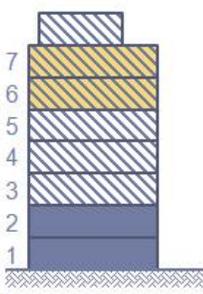
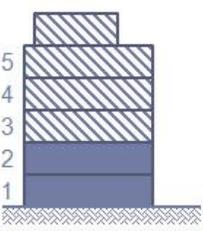
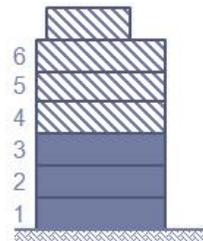
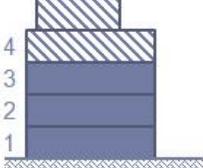
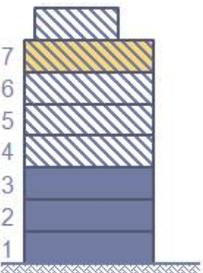
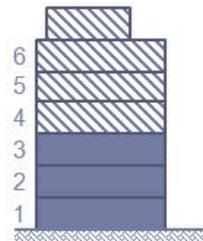
### 37. תוספת סעיף 4.1.3 ב. (\* ) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / הבלטת חדרי מדרגות ומעליות - רובע 3 / רובע 4

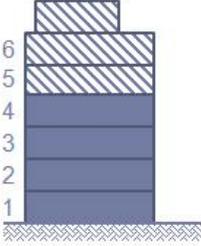
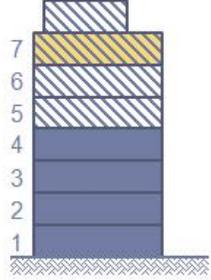
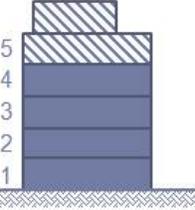
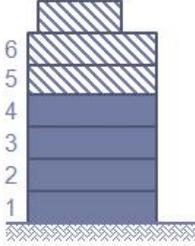
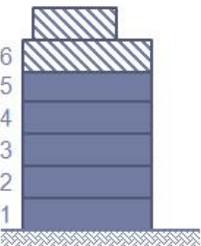
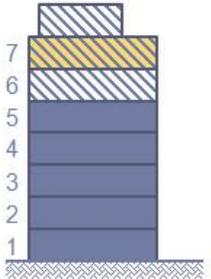
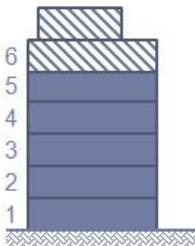
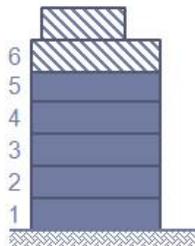
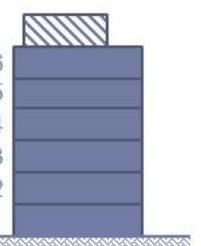
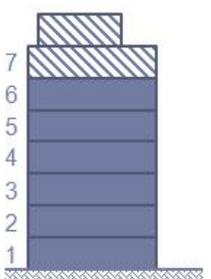
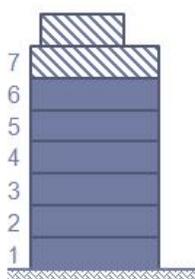
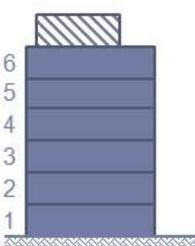
<b>37.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא הוגדרו קווי בניין עבור הבלטת חדרי מדרגות (במקרים בהם נדרש פיר מעלית פנימי במקום חדר המדרגות הקיים).</li> <li>לא הוגדרו קווי בניין עבור הבלטת מעליות בתכנית המופקדת אולם התכנית כפופה לתכנית 2710 (מעליות).</li> </ul>
<b>37.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>37.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי המתנגדים:                  רובע 3 : 40,34                  רובע 4 : 34</p>
<p>(1) מבוקש להתיר הבלטה של חדרי מדרגות ומעליות מעבר לקו הבניין בתוספת בניה בהמשך לחדר המדרגות הקיים או לחלופין עד 2 מ' מקו הבניין הצידי, וזאת על מנת להסדיר את המצב ביחס לתכניות מאושרות.</p> <p>(2) במקרה של הקמת מעלית חיצונית מבוקש לאפשר גמישות תכנונית לצורך חיבור ישיר בין דירות גג לבין המעלית החדשה, ע"י מתן אפשרות לתוספת מעלית בחזית הקדמית, כאשר לא קיימת חלופה סבירה אחרת.</p>
<b>37.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.</p> <p><u>דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013 :</u></p> <p>(3) במקרים בהם יידרש מיקום פיר מעלית פנימי חדש במקום חדר מדרגות קיים (יותר לחרוג מקווי הבניין ש.ק), כל זאת על פי המרחקים מגבול המגרש שנקבעו בתכנית 2710 ובמימדים המינימליים הנדרשים על פי החוק.</p> <p>(4) במקרים בהם לא ניתן לתכנן תוספת מעלית בחזיתות צדיות (בניינים טוריים בעלי שני כיווני אוויר, בניינים בהם חדר המדרגות קדמי וכיו"ב), תותר תוספת מעלית בחזית הקדמית בכפוף לפתרון עיצובי באישור מהנדס העיר.</p>
<b>37.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
<p>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול:</p> <p>(5) חזות המבנים לכיוון הרחוב- בתוספת על מבנים קיימים לא יותרו תוספות בדופן החזית לרחוב לרבות מרפסות ומעליות.</p>
<b>37.3. שיקולים</b>
<p>(1) תכנית 2710 מתירה כדלהלן:</p> <p>א) חריגה מקו בניין צידי ואחורי ללא הגבלה מלבד: "...בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש. היתר לבניה מחוץ לקו הבניין מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים במגרש".</p> <p>ב) בקו בניין קדמי: "תותר חריגה בקו בניין הקדמי רק אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת. כל בקשה לחריגה מקו בניין קדמי תובא לשיקול דעת מהנדס העיר שיהיה רשאי להמליץ בקשר להיתר הבניה המבוקש לאחר שימלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. בנית המעלית בחזית תביא לשיפור בחזות המבנה, בכל מקרה לא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה אליו תוצמד המעלית או במבנים הגובלים במגרש.</p> <p>2. מבנה מגדל המעלית לא יבלוט מעבר ל- 1.40 מ' מקו הבניין הקיים בתחום המגרש ... הוועדה רשאית לא להתיר הקמת מעלית בקו בניין קדמי המצורף למדרכה"</p> <p>ג) בתכנית מצוינים תנאים נוספים, ביניהם: הוועדה המקומית רשאית לאשר חריגה מקווי הבניין עבור מעלית חיצונית, אם אין פגיעה בשכנים או בעיצוב המבנה.</p> <p>(2) על זאת יש להוסיף, כי קיים שוני בין מידות של פיר מעלית (שתכנית 2710 עוסקת בו) ופיר מדרגות: פיר מדרגות מינימלי הינו ברוחב ברוטו של 260 ס"מ. בבדיקה שנערכה, רוב המבנים נבנו על קו הבניין המותר.</p> <p>(3) מכאן עולה, כי העדכון לשינוי המוצע, המגביל את החריגה מקו הבניין הצידי ל- 2 מ', סותר את הוראות תכנית 2710 לתוספת בקו בניין צידי (יש להדגיש שוב: תכנית זו עוסקת במעליות, ובהתנגדות מהנדס העיר הוצע להחיל הוראותיה גם על חדרי מדרגות).</p>

<b>37.4. המלצות החוקרת</b>		
<b>37.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>		
<p>(1) הוראות לתוספת מעליות על פי תכנית 2710.</p> <p>(2) הוראות לתוספת חדרי מדרגות במקרים בהם נדרש שטח הפיר לתוספת מעלית (ראו הדגמה בטבלה לעיל): להתיר חריגה בקו הבניין הצידי עבור חדרי מדרגות בכפוף להוראות תכנית 2710 ובתנאי שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>(3) התכנון יכול ריכוז של כלל התוספת החורגות מקווי הבניין, במסה אחת ככל האפשר.</p> <p>(4) בקו הבניין הקדמי, במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות (בניינים בהם שני כיווני אוויר, בניינים בהם חדר המדרגות קדמי וכיו"ב), תותר חריגה מקו בניין קדמי בהתאם להוראות תכנית 2710 ובמימדים המינימליים כנדרש על פי חוק.</p> <p>(5) הוראות אלה לא יחולו על מגרשים בהם מותרת בניית קוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו.</p>		
<b>37.4.2. באזור ההכרזה</b>		
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1-4) <b>לדחות את ההתנגדויות:</b> לא יותרו חדרי מדרגות החורגים מקווי הבניין.</p> <p>(5) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> בהתאם למסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול, יחולו על אזור ההכרזה הוראות לתוספת מעליות על פי תכנית 2710, להוציא הסעיף בתכנית המתיר חריגת מעליות מקווי הבניין הקדמיים.</p>		
<b>37.4.3. תיקונים טכניים</b>		
(1) סעיף 1.6 - יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות - לשנות יחס לתכנית 2710: שינוי.		
<b>37.5. טבלה מסכמת לתוספת לסעיף 4.1.3 ב (*) - הבלטת חדרי מדרגות ומעליות</b>		
<b>הוראות התכנית המופקדת</b>	<b>המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה</b>	<b>המלצת החוקרת באזור ההכרזה</b>
לא נקבעו הוראות עבור חדרי מדרגות מבוקשים החורגים מקו הבניין, במקרים בהם נדרש פיר המדרגות הקיים לתוספת מעלית	להתיר חריגה מקווי הבניין בכפוף להוראות תכנית 2710 (ובנוסף, קו הבניין הצידי המינימלי: 2.00 מ', קו בניין קדמי במימדים המינימליים הנדרשים על פי חוק)	לא יותרו חדרי מדרגות החורגים מקו הבניין.

**38. סעיף 4.1.3 ג(1) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - רובע 3**

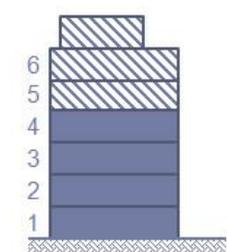
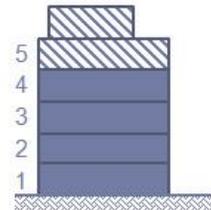
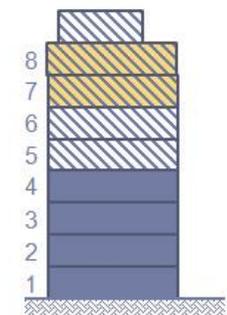
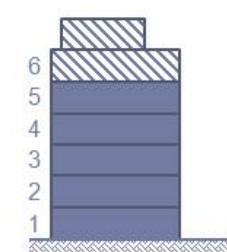
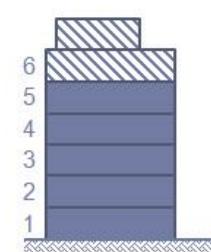
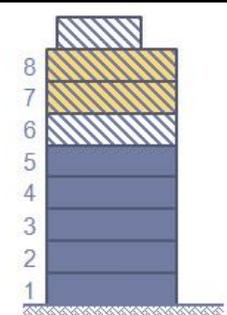
<b>38.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי: לבניינים שגובהם עד 2 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 5 קומות... וכן תותר קומת גג חלקית. לבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 6 קומות וכן קומת גג חלקית...
<b>38.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>38.2.1. מתנגדים</b>
מזחי המתנגדים: רובע 3 : 48 רובע 4 : לא רלוונטי
(1) מבוקש לתת זכויות נוספות למגרשים ברחובות הראשיים. הגובה המוצע בתכנית אינו מספיק.
<b>38.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(2) לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר. (נוסף לזכויות הבניה על פי התכנית הראשיות כהגדרתן בתכנית זו). ברחובות הראשיים תותר קומה וקומה חלקית בהתאם לתוספת מעל יתר המבנים הקיימים ברובע. הערת החוקרת: נוסח התנגדות מהנדס העיר היה אחיד לתכנית רובע 3 ורובע 4. אי לכך, כשמצוין בהתנגדות המונח "רחובות ראשיים", הכוונה ברובע 3 הינה לרחובות דיזנגוף ובן יהודה.
<b>38.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
(3) תוספות הבניה המוצעות במסגרת התוכנית המגדירים תוספת קומה חדשה וביטול או סגירה חלקית של קומות העמודים משנים את התוכניות שהיו קיימות בתל אביב במועד ההכרזה.
(4) התוכנית מקנה זכויות גבוהות יותר למבנים חדשים ולא מעודדת מצב של תוספות למבנים קיימים.
(5) מומלץ כי גובה המבנים באזור ההכרזה ובאזור החיץ לא יחרוג מהגובה המאושר לעת ההכרזה. אך אם לא תהיה ברירה וחייבים בתוספת קומה, להפנות זאת לרחובות מרכזיים ולא לרחובות הצרים.
(6) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ג(1) (תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.01.1980) המתירות השלמת בניה עד ל 5 או 6 קומות +עלית גג, משנות לחלוטין את המרקם הבנוי הקיים כיום.
<b>38.3. שיקולים</b>
(1) רחובות דיזנגוף ובן יהודה, שהוגדרו כרחובות מיוחדים בתכנית המופקדת, אופיינו בתוספת קומות שונה מאשר שאר המבנים ברובע.
(2) בהיבט העיצוב העירוני – רחובות ראשיים ופעילים כמו דיזנגוף ובן יהודה, ראוי שיהיו בעלי נוכחות אורבנית חזקה יותר משאר הרקמה הבנויה שסביבם. קביעה זו מתחזקת עם ההתבוננות על תכנית גדס המקורית אשר סימנה את שני הרחובות האלה כרחובות מסחריים.
<b>38.4. המלצות החוקרת</b>
<b>38.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לקבל את ההתנגדויות בחלקן: ברחובות בן יהודה ודיזנגוף שמצפון לרחוב ארלוזורוב, תותר השלמת הקומות עד לגובה 7 קומות ועוד קומת גג חלקית, ללא קשר לגובה המבנה הקיים.
<b>38.4.2. באזור ההכרזה</b>
לקבל את ההתנגדויות בחלקן: ברחובות בן יהודה ודיזנגוף מדרום לרחוב ארלוזורוב - ללא שינוי מהתכנית המופקדת.

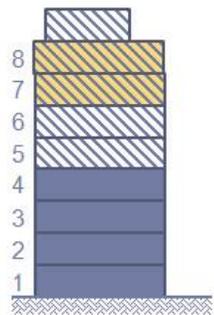
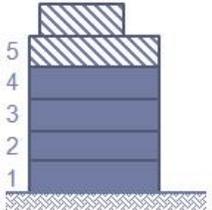
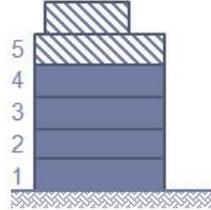
38.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג(1) - תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה			
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת מחוץ להכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 2 קומות- תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 2 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות.	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 2 קומות- תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 2 קומות- תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית- ללא שינוי מהמופקדת
			
ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 3 קומות- תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית- ללא שינוי מהתכנית המופקדת	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 3 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 3 קומות- תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 3 קומות- תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית- ללא שינוי מהתכנית המופקדת
			

המלצת החוקרת באזור ההכרזה	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	התנגדות מהנדס העיר	הוראות התכנית המופקדת
ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 4 קומות- תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית- ללא שינוי מהתכנית המופקדת	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 4 קומות- תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 4 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 4 קומות- תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית
			
ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 5 קומות- תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית- ללא שינוי מהתכנית המופקדת	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 5 קומות- תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 5 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 5 קומות- תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית
			
ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 6 קומות- תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 6 קומות- תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 6 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות	ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 6 קומות- תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד
			
<p>ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, בניינים בני 7 קומות ומעלה ראו התייחסות בסעיף 44 להלן.</p>			

### 39. סעיף 4.1.3 ג(1)- הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1.1.1980 - ברחובות הראשיים פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי ושאל המלך (וברחוב ויצמן) - רובע 4

<b>39.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ברחובות ראשיים: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי ושאל המלך:</li> <li>• בניינים שגובהם עד 4 קומות (כולל קומת קרקע) תותר תוספת של 230% משטח הגג בשלוש קומות לכל היותר.</li> <li>• בניינים שגובהם 5 קומות ויותר כולל קומת קרקע, תותר תוספת של 165% משטח הגג, בשתי קומות לכל היותר.</li> </ul>
<b>39.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>39.2.1. מתנגדים</b>
מזחי המתנגדים: רובע 4: 38,37
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) מבוקש לתת זכויות נוספות למגרשים ברחובות הראשיים. הגובה המוצע בתכנית אינו מספיק.</li> <li>(2) מבוקש להגדיר את רחוב ויצמן כרחוב ראשי.</li> </ol>
<b>39.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(3) ברחובות הראשיים תותר קומה וקומה חלקית בהתאם לתוספת מעל יתר המבנים הקיימים ברובע.
<b>39.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(4) תוספות הבניה המוצעות במסגרת התוכנית המגדירים תוספת קומה חדשה וביטול או סגירה חלקית של קומות העמודים משנים את התוכניות שהיו קיימות בתל אביב במועד ההכרזה.</li> <li>(5) התוכנית מקנה זכויות גבוהות יותר למבנים חדשים ולא מעודדת מצב של תוספות למבנים קיימים.</li> <li>(6) מומלץ כי גובה המבנים באזור ההכרזה ובאזור החיץ לא יחרוג מהגובה המאושר לעת ההכרזה. אך אם לא תהיה ברירה וחייבים בתוספת קומה, להפנות זאת לרחובות מרכזיים ולא לרחובות הצרים.</li> <li>(7) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ג (תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.01.1980) המתירות השלמת בניה עד ל 5 או 6 קומות +עלית גג, משנות לחלוטין את המרקם הבנוי הקיים כיום.</li> </ol>
מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:
(8) תוספת קומות על מבנים שגובהם כבר כיום חמש קומות וקומת גג חלקית, ברחובות שאינם מסחריים, תהווה שינוי בקנה המידה של הרחוב, אשר עלול לסכן את הערך האוניברסאלי היוצא מן הכלל בגינו הוכרז האתר. מוצע כי על מבנים קיימים בני 5 קומות תותר קומה חלקית בלבד.
<b>39.3. שיקולים</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) בתכנית המופקדת הוקנו לרחובות הראשיים זכויות ייחודיות.</li> <li>(2) בהיבט העיצוב העירוני - רחובות ראשיים ופעילים, ראוי שיהיו בעלי נוכחות אורבנית חזקה יותר משאר הרקמה הבנויה שסביבם.</li> <li>(3) בחלק מהרחובות הבינוי הקיים כיום גבוה. מאפייני הרחוב מאפשרים נפח בניה גדול יותר.</li> <li>(4) גבולות אזור ההכרזה חודרים ברצועה צרה לתחום הרובע, הכוללת חלק קטן מרחוב שאל המלך. בחלק זה ממוקמים ארבעה מבני מגורים בני למעלה מ-4 קומות. ברחוב שאל המלך, המוגדר כרחוב ראשי, מותר על פי התכנית המופקדת להוסיף קומה וקומה חלקית. יצויין כי בחלק הארי של רחוב שאל המלך קיימת בניה גבוהה.</li> </ol>
<b>39.4. המלצות החוקרת</b>
<b>39.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ברחובות הראשיים תותר השלמת הקומות עד לגובה 8 קומות ועוד קומת גג חלקית, ללא קשר לגובה המבנה הקיים.</li> <li>(2) רחוב ויצמן יתווסף לרשימת הרחובות הראשיים. ראו החלטה בסעיף 5.5.1(3) לעיל העוסק בהגדרת רחובות ראשיים.</li> </ol>
<b>39.4.2. באזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
ברוח מסמך ההבנות, במבני המגורים שברחוב שאל המלך, הממוקמים בגבולות ההכרזה, תותר תוספת קומה וקומה חלקית, כבתכנית המופקדת.

39.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג (1) - תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1.1.1980 - ברחובות הראשיים פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי ושאל המלך (וברחוב ויצמן)			
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת מחוץ להכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
ברחובות הראשיים בניינים שגובהם עד 4 קומות, תותר תוספת של 230% בשלוש קומות.	ברחובות הראשיים- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית	ברחובות הראשיים- תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית	אין. גובה המבנים עולה על 4 קומות באזור ההכרזה וברחוב הראשי (שאל המלך)
 <p>הערה: הדגמה של 230% בשתי קומות וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 4 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 4 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של השלמה ל-8 קומות וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 4 קומות.</p>	
ברחובות הראשיים בניינים שגובהם עד 6 קומות - תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות	ברחובות הראשיים- תותר תוספת של 165% משטח הגג בעד שתי קומות	ברחובות הראשיים- תותר השלמת בניה עד 8 קומות	ברחובות הראשיים- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית, ללא שינוי מהתכנית המופקדת
 <p>הערה: הדגמה של 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של השלמה ל-8 קומות וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.</p>	
ברחובות הראשיים, בניינים בני 7 קומות ראו התייחסות בסעיף 44 להלן.			

המלצת החוקרת באזור ההכרזה	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	התנגדות מהנדס העיר	הוראות התכנית המופקדת
רחוב ויצמן לא בתחום ההכרזה	ברחוב ויצמן, בניינים בני עד 6 קומות- תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית	ברחוב ויצמן, בניינים בני עד 6 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית	ברחוב ויצמן, בניינים בני עד 6 קומות- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית
	 <p>הערה: הדגמה של השלמה ל-8 קומות וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 4 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 4 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 4 קומות.</p>
ברחוב ויצמן, בניינים בני 7 קומות ראו התייחסות בסעיף 44 להלן.			

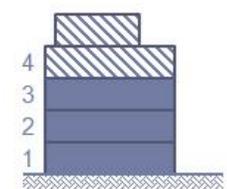
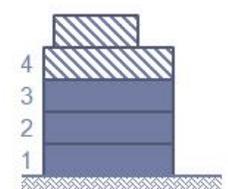
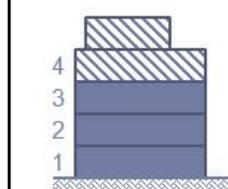
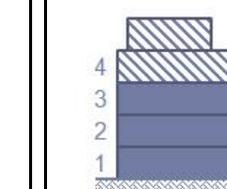
**40. סעיף 4.1.3 ג(2) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 - בשאר הרחובות (שאינם דיזנגוף ובן יהודה) לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות - רובע 3**

<b>40.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
בשאר הרחובות (שאינם דיזנגוף ובן יהודה): לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות- הכוללים קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת / וקומות טיפוסיות, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר.
<b>40.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>40.2.1. מתנגדים</b>
מזחי המתנגדים: רובע 3: 59,56,55,52,51,48,46,34,31,24,22,6 רובע 4: לא רלוונטי
(1) מבוקש לאפשר תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית - 265% משטח הקומה הקיימת מעבר לבניינים הקיימים בפועל לכל בניין קיים ברובע.
(2) על התכנית המופקדת לאפשר בבניינים בהם יוענקו זכויות בניה לקומה אחת ולקומה חלקית, את ניווד שטחי הבניה על פני 2.5 קומות וזאת בעזרת נסיגות בקומות.
(3) על התכנית המופקדת לאפשר ניווד זכויות, המאפשר גמישות ופתרון בעיות וכשלים תוך מניעת הצורך בביצוע תשלומים כספיים.
(4) מבוקש לתקן את הוראות התכנית המופקדת כך שיאפשרו לנצל את כל זכויות הבניה המוקנות מכוחה על ידי ניווד זכויות בין הקומות ותוספת קומות בהקלה.
<b>40.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(5) לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר. (נוסף לזכויות הבניה על פי התכנית הראשיות שהגדרתן בתכנית זו).

40.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל			
<p>6) תוספות הבניה המוצעות במסגרת התוכנית המגדירות תוספת קומה חדשה וביטול או סגירה חלקית של קומות העמודים משנות את התוכניות שהיו קיימות בתל אביב במועד ההכרזה.</p> <p>7) התוכנית מקנה זכויות גבוהות יותר למבנים חדשים ולא מעודדת מצב של תוספות למבנים קיימים.</p> <p>8) מומלץ כי גובה המבנים באזור ההכרזה ובאזור החיץ לא יחרוג מהגובה המאושר לעת ההכרזה. אך אם לא תהיה ברירה וחייבים בתוספת קומה, להפנות זאת לרחובות מרכזיים ולא לרחובות הצרים.</p> <p>9) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ג. (תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.01.1980) המתירות השלמת בנייה עד ל 5 או 6 קומות +עלית גג, משנות לחלוטין את המרקם הבנוי הקיים כיום.</p>			
40.3 שיקולים			
<p>1) התכנית המופקדת הוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להבטיח מיגון וחיזוק של המבנים, ובמקביל לכך - התחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם הקיים. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ב' - התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם וסעיף ג' - תמ"א 38 וסעיף 23.</p> <p>2) התכנית הינה תכנית נפחית במהותה. המלצה להקלות שיאפשרו תוספת של יותר קומות מהמוצע, סותרת את מהות התכנית.</p>			
40.4 המלצות החוקרת			
40.4.1 מחוץ לאזור ההכרזה			
<p><b>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</b>                      1-4) לדחות את ההתנגדויות: ראו שיקולים לעיל.                      5) לקבל את ההתנגדות: לכל הבניינים קיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד לתאריך 1.1.80 (כולל בניינים בני עד 7 קומות) תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות בכל הרחובות, (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו).</p>			
40.4.2 באזור ההכרזה			
<p>כנייל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.                      המלצה זו לא משנה את הוראות התכנית המופקדת אשר חלות גם על בניינים קיימים באזור ההכרזה שגובהם כיום עד 4 קומות.</p>			
40.5 טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג(2)- תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 - בשאר הרחובות (שאינם דיזנגוף ובן יהודה) לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות			
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
<p>כל הרחובות שאינם דיזנגוף ובן יהודה, לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר.</p>	<p>כל הרחובות שאינם דיזנגוף ובן יהודה, לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר.</p>	<p>כל הרחובות שאינם דיזנגוף ובן יהודה, לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר.</p>	<p>כל הרחובות שאינם דיזנגוף ובן יהודה, לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר.</p>
<p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>	<p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>	<p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>	<p>הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>

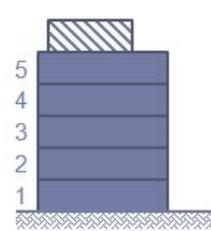
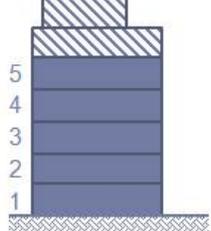
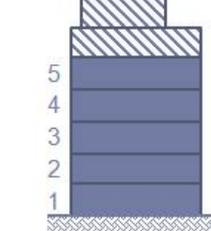
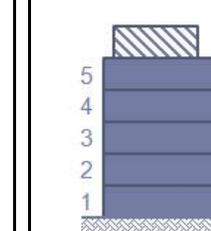
## 41. סעיף 4.1.3 ג(2)- הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-1.1.1980 בשאר הרחובות (שאינם הרחובות הראשיים ואינם בתחום תכניות ה"שיכונים") - רבע 4

<b>41.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
בשאר הרחובות תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר. (כולל מבנים שגובהם מעל 5 קומות)
<b>41.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>41.2.1. מתנגדים</b>
מזיה המתנגדים: רבע 3: לא רלוונטי רבע 4: 40,39,37,34,29,18,9
(1) מבוקש לאפשר תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית - 265% משטח הקומה הקיימת מעבר לבינוי הקיים בפועל לכל בניין קיים ברובע. (2) על התכנית המופקדת לאפשר בבניינים בהם יוענקו זכויות בניה לקומה אחת ולקומה חלקית, את ניוד שטחי הבניה על פני 2.5 קומות וזאת בעזרת נסיגות בקומות. (3) על התכנית המופקדת לאפשר ניוד זכויות, המאפשר גמישות ופתרון בעיות וכשלים תוך מניעת הצורך בביצוע תשלומים כספיים. (4) מבוקשת לתקן את הוראות התכנית המופקדת כך שיאפשרו לנצל את כל זכויות הבניה המוקנות מכוחה על ידי ניוד זכויות בין הקומות ותוספת קומות בהקלה.
<b>41.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(5) לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר. (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו).
<b>41.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
(6) תוספות הבניה המוצעות במסגרת התוכנית המגדירים תוספת קומה חדשה וביטול או סגירה חלקית של קומות העמודים משנים את התוכניות שהיו קיימות בתל אביב במועד ההכרזה. (7) התוכנית מקנה זכויות גבוהות יותר למבנים חדשים ולא מעודדת מצב של תוספות למבנים קיימים. (8) מומלץ כי גובה המבנים באזור ההכרזה ובאזור החיץ לא יחרוג מהגובה המאושר לעת ההכרזה. אך אם לא תהיה ברירה וחייבים בתוספת קומה, להפנות זאת לרחובות מרכזיים ולא לרחובות הצרים. (9) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ג (תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.01.1980) המתירות השלמת בניה עד ל 5 או 6 קומות +עלית גג, משנות לחלוטין את המרקם הבנוי הקיים כיום. <b>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:</b> (10) תוספת קומות על מבנים שגובהם כבר כיום חמש קומות וקומת גג חלקית, ברחובות שאינם מסחריים, תהווה שינוי בקנה המידה של הרחוב, אשר עלול לסכן את הערך האוניברסאלי היוצא מן הכלל בגינו הוכרז האתר. מוצע כי על מבנים קיימים בני 5 קומות תותר קומה חלקית בלבד.
<b>41.3. שיקולים</b>
(1) התכנית המופקדת הוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להבטיח מיגון וחיזוק של המבנים, ובמקביל לכך - התחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם הקיים. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ב' - " התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם" וסעיף ג' - "תמ"א 38 וסעיף 23". (2) התכנית הינה תכנית נפחית במהותה. המלצה להקלות שיאפשרו תוספת קומות מעבר למוצע, סותרת את מהות התכנית.
<b>41.4. המלצות החוקרת</b>
<b>41.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות: 1-4) לדחות את ההתנגדויות: ראו שיקולים לעיל. (5) לקבל את ההתנגדות: לכל הבניינים קיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד לתאריך 1.1.80 שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות בכל הרחובות (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו).

41.4.2. באזור ההכרזה			
<p>6-10) לדרחות את ההתנגדויות: לכל הבניינים קיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד לתאריך 1.1.80 שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות בכל הרחובות, (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו). המלצה זו לא משנה את הוראות התכנית המופקדת אשר חלות גם על בניינים קיימים באזור ההכרזה שגובהם כיום עולה על 4 קומות.</p>			
41.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג(2) - תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-1.1.1980 בשאר הרחובות (שאינם הרחובות הראשיים ואינם בתחום תכניות ה"שיכונים")			
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
<p>כל הרחובות שאינם ראשיים ואינם בתחום תכניות לבניה נמוכה בתכניות השיכונים, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר. (כולל מבנים שגובהם עד 6 קומות)</p>	<p>תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית</p>	<p>כל הרחובות שאינם ראשיים ואינם בתחום תכניות לבניה נמוכה בתכניות השיכונים, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר.</p>	<p>כל הרחובות שאינם ראשיים ואינם בתחום תכניות לבניה נמוכה בתכניות השיכונים, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית לכל היותר.</p>
 <p>הערה: הדגמה של בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>	 <p>הערה: הדגמה של בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 3 קומות.</p>

**42. סעיף 4.1.3 ג(2) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 - בשאר הרחובות (שאינם דיזנגוף ובן יהודה) לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה (עד 7 קומות) - רובע 3**

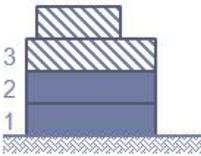
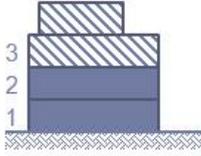
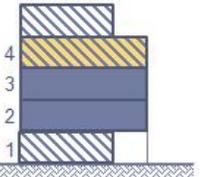
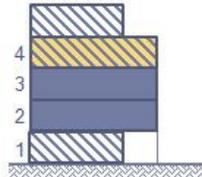
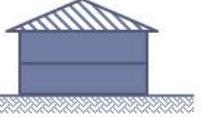
42.1. הוראות התכנית המופקדת
<p>לבניינים קיימים שגובהם 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של קומת גג חלקית.</p>
42.2. עיקרי ההתנגדויות
42.2.1. מתנגדים
<p>מזחי המתנגדים:                      רובע 3: 34,2                      רובע 4: לא רלוונטי</p>
<p>(1) מבוקש לקבוע כי מבנים בני 5 קומות יקבלו הוראות כמו של בניינים בני 4 קומות.                      (2) התכנית המופקדת מאפשרת תוספת קומה חלקית לבניין המתנגדת שהוא בן חמש קומות בעוד שהוועדה עצמה (במסגרת דיון במסמך המנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגדרות מכוח תמ"א 38) אישרה תוספת של קומה ומעליה קומת חלקית לבניינים בני עד 5 קומות.</p>

<b>42.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>			
<p>3) לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.80 תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו).</p>			
<b>42.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>			
<p>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:</p> <p>4) תוספת קומות על מבנים שגובהם כבר כיום חמש קומות וקומת גג חלקית, ברחובות שאינם מסחריים, תהווה שינוי בקנה המידה של הרחוב, אשר עלול לסכן את הערך האוניברסאלי היוצא מן הכלל בגינו הוכרז האתר.</p> <p>5) מוצע כי על מבנים קיימים בני 5 קומות תותר קומה חלקית בלבד.</p>			
<b>42.3. שיקולים</b>			
<p>1) התכנית המופקדת הוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, על מנת להבטיח מיגון וחיזוק של המבנים, ובמקביל לכך - התחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם הקיים. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ב' - " התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם" וסעיף ג' - "תמ"א 38 וסעיף 23".</p> <p>2) התכנית הינה תכנית נפחית במהותה. לחיזוק מגמה זו, המלצות החוקרת היו לבטל את הזכויות המוקנות באחוזי בניה ולהותיר רק את הזכויות הנפחיות. המלצה להקלות שיאפשרו תוספת של יותר קומות מהמוצע, סותרת את מהות התכנית.</p> <p>3) באזור ההכרזה יש להתאים את זכויות הבניה, ככל האפשר, לזכויות עליהן הוסכם במסמך ההבנות של משתתפי השולחן העגול. במקרים בהם היתה קיימת אי הסכמה - יישקלו הטעונים במגמה להתאים ההוראות לעקרונות ההכרזה טרם הכנת התכנית המופקדת, עם ההגמשות הראויות לצורך התאמת הבינוי לצרכים עכשויים.</p>			
<b>42.4. המלצות החוקרת</b>			
<b>42.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>			
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>			
<p>1) לכל הבניינים הקיימים שהיתר בניה לבנייתם הוצא עד לתאריך 1.1.80 תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות בכל הרחובות (נוסף לזכויות הבניה על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו).</p> <p>2) מומלץ שהסיפא של הסעיף להלן יהיה "כולל בניינים בני עד 7 קומות". הסבר: בסעיף 42 להלן הומלץ לקבל את ההתנגדות בה עלתה בקשה להתיר תוספת 2.65 קומות במבנים בני 7 קומות ומעלה.</p>			
<b>42.4.2. באזור ההכרזה</b>			
<b>לסעיפים 42.3(4)(5): לקבל את ההתנגדות:</b>			
<b>במבנים בני חמש קומות, תותר תוספת קומת גג חלקית.</b>			
<b>42.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג(2) - תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980 - בשאר הרחובות (שאינם דיזינגוף ובן יהודה) לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה (עד 7 קומות)</b>			
<b>הוראות התכנית המופקדת</b>	<b>התנגדות מהנדס העיר</b>	<b>המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה</b>	<b>המלצת החוקרת באזור ההכרזה</b>
כל הרחובות שאינם דיזינגוף ובן יהודה, שגובהם עולה על 5 קומות או 4 קומות מעל קומת עמודים - תותר תוספת של קומת גג חלקית.	לכל הבניינים תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית.	כל הרחובות שאינם דיזינגוף ובן יהודה, שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית.	כל הרחובות שאינם דיזינגוף ובן יהודה, תותר תוספת של קומת גג חלקית בלבד.
			
הערה: הדגמה של תוספת קומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.	הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.	הערה: הדגמה של תוספת 165% בקומה וקומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.	הערה: הדגמה של תוספת קומת גג חלקית על בניין קיים בן 5 קומות.

**43. סעיף 4.1.3 ג(3)- הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-1.1.1980 - בתחום תכניות ה"שיכונים" 122, 117, 196, 398 והקוטג'ים בתכנית 478 - רובע 4**

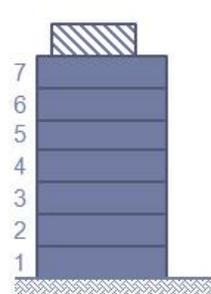
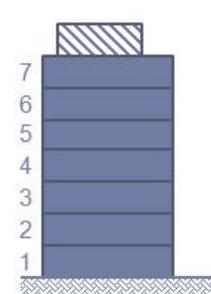
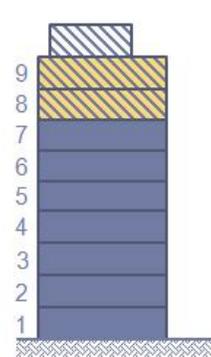
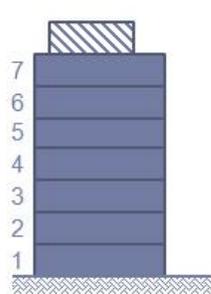
<b>43.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>בתחום תכניות ה"שיכונים" 122, 117, 196, 398 והקוטג'ים בתכנית 478:</li> <li>בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת על הגג, בהיקף של עד 165% משטח בשתי קומות לכל היותר.</li> <li>בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת חדרי יציאה לגג ומילוי קומת עמודים לפי הוראת סעיף 4.1.3 ח'.</li> <li>בקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו הכלולים בתחום תכניות מס' 122, 117, 398 (שיכון צמרת) 196 (שיכון קצינים) תותר בניית חדר יציאה לגג בהתאם להוראות בניית חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4.</li> </ul>
<b>43.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>43.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי המתנגדים:  <b>רובע 3</b>: לא רלוונטי  <b>רובע 4</b>: 3, 7, 14, 16, 19, 25, 27, 35, 40</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>מבוקש לאפשר לנכס היכולת להוסיף 165% לבניין, כפי שמציעה התכנית למרבית הבניינים ברובע 4, וכן לאפשר סגירת קומת העמודים, בנוסף לתוספת על הגג.</li> <li>קו הרקיע בתחום תכנית 117 גם כך אינו אחיד ולכן אין סיבה לכלול את המתחם כחלק ממתחמי הבניה הנמוכה בתכנית.</li> <li>התכנית המופקדת קובעת כי בתחום תכניות השיכונים שני מגרשים קטנים עם קיר משותף מחייבים פיתוח בד בבד ובכך מצמצמת את האפשרות להתחדשות עירונית, פוגעת בגמישות התכנונית ומימוש הזכויות.</li> <li>התכנית המופקדת קובעת תוספת מצמוצת לבניינים בתחום תכניות 122/117 אשר חופפים לרחובות הראשיים. מבוקש לקבוע כי הזכויות שיחולו על הנכס יהיו של רחוב ראשי.</li> <li>התכנית המופקדת קובעת זכויות בניה נמוכות בתחום תכנית 122, הדבר יוצר אפליה של תושבי הסמטאות ביחס לתושבי העיר האחרים.</li> </ol>
<b>43.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.</p> <p>דרפט הועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>לאפשר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות, בתנאי בניה בעת ובעונה אחת.</li> </ol>
<b>43.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
לא רלוונטי.

<b>שיקולים 43.3</b>	
	<p>(1) בניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת: טיפוס בניה זה הוא חלק מתכנית שאפשרה קומת חניה ומעליה שתי קומות מגורים. זהו בית משותף ולא קוטג' פרטי. נכון יהיה להעניק למבנים אלה את הזכויות שניתנו בתכנית לכלל הבתים המשותפים.</p>
	<p>(2) בבניינים עם קיר משותף - בניית קומת הגג בד בבד: התכנית המופקדת מטמיעה את הוראות תכנית ג' על שינויה.</p> <p>תכנית ג' מחייבת בניה בצמידות ודורשת התאמת חדר היציאה לגג, למבנה הקיים ולחזיתות. ההתאמה העיצובית הנדרשת הינה של התוספת לבניין עצמו ולא התאמה עיצובית בין שני בניינים.</p> <p>בתכנית ג/1, על מנת לאפשר ביטול שטח של חדר יציאה ובניית תכסית בשטח כולל של 65% משטח הגג, יש לבצע בניה בו זמנית של כל השטחים שמותרים לבניה על הגג.</p> <p>(3) העיצוב הייחודי של הרחובות הראשיים, מחייב התאמת קומות מותרות במגרשים הממוקמים גם לאורך רחוב ראשי וגם בתחום תכנוני השיכונים.</p>
<b>43.4 המלצות החוקרת</b>	
<b>43.4.1 מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
<p>(1) בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת: תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות, ללא שינוי מהתכנית המופקדת.</p>	<p>(2) בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת: תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות.</p>
<p>(3) ההתניה לבניה בעת ובעונה אחת תבוטל, ותידרש התאמה עיצובית של התוספת לבניין הקיים באישור מהנדס העיר.</p>	<p>(4) בקוטגים על פי הגדרתם בתכנית זו: תותר בניית חדרי יציאה לגג, ללא שינוי מהתכנית המופקדת.</p>
<p>(5) במקרה של תוספת בניה על מגרש שממוקם בתחום תכנוני השיכונים וגם ברחוב ראשי, יחולו הוראות של המגרשים ברחובות הראשיים, בתנאי של בניה בעת ובעונה אחת של מבנים הבנויים בקיר משותף. (לפירוט, ראו בסעיף 66 להלן העוסק בהוראות לאיחוד חלקות).</p>	
<b>43.4.2 באזור ההכרזה</b>	
לא רלוונטי.	

43.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג(3) - תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-1.1.1980 - בתחום תכניות ה"שיכונים" 122, 117, 196, 398 והקוטג'ים בתכנית 478		
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת
בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית.	אין התייחסות	תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית, ללא שינוי מהתכנית המופקדת
		
בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית. תבוטל ההתניה לבניה בעת ובעונה אחת.	חוות דעת מחלקת התכנון- לאפשר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית	בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת- תותר תוספת של 165% משטח הגג בקומה וקומת גג חלקית. תבוטל ההתניה לבניה בעת ובעונה אחת.
		
בקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו- תותר בניית חדרי יציאה לגג	אין התייחסות	תותר בניית חדרי יציאה לגג, ללא שינוי מהתכנית המופקדת
		

**44. תוספת לסעיף 4.1.3 ג - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1.1.1980 (במגרשים בהם קיימת בניה מכוח תכנית נקודתית הכוללת בניה גבוהה מעל 7 קומות כולל קומת קרקע, אשר הוכח כי יש צורך לחזקם בפני רעידות אדמה) - רובע 3 / רובע 4**

<b>44.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת- תותר תוספת של קומת גג חלקית.	
<b>44.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>44.2.1. מתנגדים</b>	
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 21 רובע 4 : 37,36	
(1) מבוקש לקבל זכויות נוספות לבניינים שגובהם כיום עולה על 6 קומות, לחילופין להחריגם מהתכנית.	
<b>44.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
אין התייחסות.	
<b>44.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה: (2) תוספת קומות על מבנים שגובהם כבר כיום חמש קומות וקומת גג חלקית, ברחובות שאינם מסחריים, תהווה שינוי בקנה המידה של הרחוב, אשר עלול לסכן את הערך האוניברסאלי היוצא מן הכלל בגינו הוכרז האתר. (3) מוצע כי על מבנים קיימים בני 5 קומות תותר קומה חלקית בלבד.	
<b>44.3. שיקולים</b>	
	(1) מבנים אלה ממילא חורגים מהמרקם הבנוי ויש לאפשר גם להם התחדשות עירונית. (2) מהות אזור ההכרזה הינה שמירה על המרקם הקיים בו. הוראות שהומלץ לנסחן לאזור ההכרזה מכוונות, ככל האפשר, לשמור על שטחי מגרשים בסדר הגודל הקיים, גבהי מבנים שלא יעלו על 6 קומות בתוספת קומה חלקית, ומזעור חריגות ותוספות. (3) באזור ההכרזה יש לנהוג במשנה זהירות במבנים חריגים בגבהם. מתוך מסמך ההבנות ניתן להסיק כי המלצת אונסק"ו למבנים מעל 5 קומות, הינה תוספת קומה חלקית.
<b>44.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>44.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות: (1) לקבל את ההתנגדות בחלקה: מומלץ להתיר במבנים בני 7 קומות ומעלה תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית, וסגירת קומת עמודים על פי הוראות התכנית המופקדת על השינויים המומלצים בדו"ח זה. הסבר: אמנם מבנים אלה חריגים במרקם הבנוי, ותוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית תדגיש יותר את חריגותם, אך מאחר והתכנית המופקדת מהווה שינוי לתמ"א 38, יש לאפשר גם להם התחדשות עירונית.	
<b>44.4.2. באזור ההכרזה</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	

(2-3) לקבל את ההתנגדות: במבנים בני שבע קומות ויותר, תותר תוספת של קומת גג חלקית.			
44.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ג - תוספת בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1.1.1980 (במגרשים בהם קיימת בניה מכוח תכנית נקודתית הכוללת בניה גבוהה מעל 7 קומות כולל קומת קרקע, אשר הוכח כי יש צורך לחזקם בפני רעידות אדמה)			
הוראות התכנית המופקדת	התנגדות מהנדס העיר	המלצת החוקרת מחוץ לאזור ההכרזה	המלצת החוקרת באזור ההכרזה
לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת- תותר תוספת של קומת גג חלקית.	אין התייחסות. ללא שינוי מהתכנית המופקדת: תותר תוספת של קומת גג חלקית.	לאפשר במבנים בני 7 קומות ומעלה, תוספת של 265% משטח הגג בשתי קומות וקומת גג חלקית.	ללא שינוי מהתכנית המופקדת: תותר תוספת של קומת גג חלקית.
			

**45. סעיף 4.1.3 ד - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספות בניה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 1.1.1980 - רובע 3 / רובע 4**

45.1. הוראות התכנית המופקדת
תותר בניית/הרחבת יציאה לגג.
45.2. עיקרי ההתנגדויות
45.2.1. מתנגדים
מזחי המתנגדים: רובע 3 : 22 רובע 4 : 2
(1) מבוקשת תוספת של 165% בשתי קומות גם למבנים שנבנו לאחר 1980.
45.2.2. התנגדות מהנדס העיר
אין התייחסות.
45.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
אין התייחסות.
45.3. שיקולים
(1) התכנית המופקדת מתייחסת לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. מבנים שנבנו לאחר 1980, נבנו לפי התקנים העונים על דרישות אלה.
(2) עם זאת, יש לוודא כי הטמעת התכניות שבוטלו תהיה מלאה, ויתווספו למבנים אלה הזכויות המוקנות בגינן.

<b>45.4. המלצות החוקרת</b>
<b>45.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b>
<p>(1) תותר תוספת והרחבה של חדרי יציאה לגג, בשל ביטול תכניות ג' ו-ס' (במקומות בהם הוראותיהן היו תקפות), לפי ההוראות סעיף 4.1.4 בתכנית המופקדת.</p> <p>(2) תותר סגירת קומת עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח על השינויים המוצעים לו בדו"ח זה, על מנת לאפשר הפיכת חללים קיימים בקומות הקרקע למגורים או למשרדים.</p> <p>(3) תותר תוספת מרפסות על פי הוראות התכנית המופקדת. יש להגדיר את כל שטחי המרפסות הללו כשטח עיקרי ייעודי למטרה זו.</p>
<b>45.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה, להוציא התרת תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.

## 46. סעיף 4.1.3 ה(1)- הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / צפיפות (מס' יח"ד לתוספת) - רובע 3 / רובע 4

<b>46.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
מס' יח"ד בקומת התוספת המלאה יהיה על פי קומה טיפוסית, קומת הגג (65% משטח הגג) סה"כ השטח מחולק ב-100.
<b>46.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>46.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3 : 34,24 רובע 4 : 34
<p>(1) מבוקש שהצפיפות תחושב על בסיס מספר יח"ד בקומות הטיפוסיות הקיימות, במכפלת מס' הקומות החדשות שייבנו למעט קומת הגג, בו תחושב הצפיפות כמוצע בתכנית.</p> <p>(2) מבוקש במבנים בהם אין קומה טיפוסית, לחשב את הצפיפות לפי קומה ממוצעת, למעט קומת הגג בו תחושב הצפיפות כמוצע בתכנית.</p> <p>(3) מבוקש להגדיל את הצפיפות בקומת הגג בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.3 ה- חלוקת סה"כ שטח במקדם 100.</p> <p>(4) רובע 4: מבוקש לבצע תיקון הגהה לצורך בהירות סעיף 4.1.3 ה: "...הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג החלקית ייקבע..." בתכנית רובע 3 מופיע הניסוח הנכון.</p>
<b>46.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(5) מס' יח"ד בקומת התוספת המלאה יהיה על פי קומה טיפוסית, קומת הגג (65% משטח הגג) סה"כ השטח מחולק ב-70.
<b>46.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>46.3. שיקולים</b>
<p>הקטנת מקדם הצפיפות בקומת הגג תאפשר, ברוב המקרים, בניית יותר מיחידת דיור בודדה, ללא שינוי בנפח המסה הבנויה.</p> <p>הבהרה: התכנית המופקדת מתייחסת ל"שטח כולל ממוצע ליח"ד", התנגדות מהנדס העיר מתייחסת למושג "מקדם צפיפות"- הגדרת שני המושגים זהה ואינה מתייחסת לשטח הדירה, אלא למספר בו יש לחלק את סך כל השטחים המותרים לבניה במגרש, על מנת לקבל את מספר יחידות הדיור המותרות בבניין. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ- 0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>

<b>46.4. המלצות החוקרת</b>
<b>46.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
(1) מס' יח"ד בקומת התוספת המלאה יהיה על פי קומה טיפוסית.
(2) במבנים בהם אין קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.
(3) הצפיפות בקומת הגג סה"כ השטח המותר לבניה מחולק ב- 70.
(4) במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יחידות הדיור כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יחידות הדיור.
<b>46.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.
<b>46.4.3. תיקונים טכניים</b>
(1) יתוקן ניסוח סעיף 4.1.3.ה: "...הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג החלקית יקבע..."

#### **47. תוספת לסעיף 4.1.3.ה(1) - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / צפיפות (מס' יח"ד לתוספת) (בבניינים קיימים בייעוד מסחרי) - רובע 3 / רובע 4**

<b>47.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
לא הוגדרה צפיפות יח"ד בבניינים קיימים במגרשים בייעוד מסחרי.
<b>47.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>47.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים:
רובע 3 : 24,34
רובע 4 : 34
אין התייחסות.
<b>47.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(1) בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בקומות הקיימות בבניינים ברחובות מסחריים במגרשים בייעוד מסחרי יחושב מס' יח"ד מסה"כ שטחי הבניה למגורים (עיקרי ושרות) מחולק ב-65.
(2) בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד רק בחלק מהבניין הקיים, יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח המבוקש לחלוקה (עיקרי ושרות) מחולק ב-65. שטח דירה מינימלי כולל ממ"ד לא יפחת מ-47 מ"ר.
<b>47.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>47.3. שיקולים</b>
הקטנת מקדם הצפיפות ברחובות המסחריים תאפשר יחידות דיור קטנות המתאימות למיקום ברחובות כאלה, ללא שינוי בנפח המסה הבנויה.
<b>47.4. המלצות החוקרת</b>
<b>47.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות:</b> ראו שיקולים לעיל.
<b>47.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 48. סעיף 4.1.3.1 - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / הרחבות - רובע 3 / רובע 4

<b>48.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 ואין לגביהן תכנית הרחבות מאושרת, רשאית הוועדה המקומית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, אחת מהאפשרויות כמפורט בהמשך הסעיף.
<b>48.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>48.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: רובע 3: אין התנגדויות רובע 4: 34,28
התכנית המופקדת מאפשרת קבלת רק אחד מהתמריצים הקבועים בתמ"א 38 (תוספת שטח לדירות/ תוספת על הגג/ ממ"דים/ אגפים). מבוקש למחוק בפתיח של סעיף 4.1.3 (ו) בתכנית המופקדת את המילים "אחת מהאפשרויות".
<b>48.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות
<b>48.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>48.3. שיקולים</b>
יש לאפשר את מלוא האפשרויות לקבלת תמריצים.
<b>48.4. המלצות החוקרת</b>
<b>48.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לקבל את ההתנגדות: בפתיח ימחקו המילים "אחת מהאפשרויות".
<b>48.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנ"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.
<b>48.4.3. תיקונים טכניים</b>
יש להוסיף להוראות הסעיף, כי במקרה שחלה תכנית הרחבות על בניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1.1.1980, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.

## 49. הסעיף מבוטל

## 50. הבהרה למונח בסעיף 1.4.1.3 - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / הגדרת "אגף" - רובע 3 / רובע 4

<b>50.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● הרחבת דירות בהיקף של עד 25 מ"ר אשר <u>תבוצע באגף שלם בלבד</u>, במסגרת קווי הבניין המותרים (הדגשה לא במקור ש.ק.).</li> <li>● <u>בניית אגף שלם</u> הכולל הוספת יחידות דיור בהיקף הבניה המותרת על הגג. הבניה תותר בתוך קווי הבניין המותרים. תוספת זו תכלול מרחב מוגן על פי החוק. (הדגשה לא במקור ש.ק.).</li> </ul>
<b>50.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>50.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי המתנגדים:  <u>רובע 3</u>: 1, 8, 31, 34, 44, 50  <u>רובע 4</u>: 1, 2, 27, 34, 40</p> <p>(1) מבוקש להגדיר כי הרחבה באגף שלם משמעותה שהתוספת בכל הקומות תהיה רצופה ללא הפסקות בין הקומות.                  (2) מבוקש להבהיר כי ניתן לפצל את שטח ההרחבה במספר אגפים.</p>
<b>50.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
איך התייחסות.
<b>50.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
איך התייחסות.
<b>50.3. שיקולים</b>
יש להבהיר ולפרט הוראה זו.
<b>50.4. המלצות החוקרת</b>
<b>50.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<p><b>לקבל את ההתנגדויות:</b> בהוראות התכנית יובהר:</p> <p>(1) במקרה של תוספת יחידות דיור שלמות- התוספת תבנה באגף שלם, רצוף, ללא הפסקה בין הקומות.                  (2) שטח תוספת אגף הכוללת הוספת יחידות חדשות יהיה בתחום קווי הבניין המותרים, מס' הקומות יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו.                  (3) במגרשים ששטחם עולה על 750 מ"ר תותר תכנית כוללת של עד 50% משטח המגרש (כולל תכנית הבניין הקיים).                  (4) במקרה של תוספת שטחי הרחבות המותרות ליחידות דיור קיימות, הן יוקמו ברצף ורטיקלי, למלוא גובהו של האגף.                  (5) ניתן יהיה לפצל את שטחי ההרחבה של דירות קיימות למספר אגפים, ובתנאי שהם יהיו ברצף ורטיקלי ולמלוא גובהו של האגף.</p>
<b>50.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.
<b>50.5. סיכום סעיף 50.4.1(4) בהמלצת החוקרת- הגדרת "אגף"</b>
<p>הגדרת "אגף": במקרה של תוספת שטחי הרחבות המותרות ליחידות דיור קיימות, הן יוקמו ברצף ורטיקלי, למלוא גובהו של האגף. ניתן יהיה לפצל את שטחי ההרחבה של דירות קיימות למספר אגפים, ובתנאי שהם יהיו ברצף ורטיקלי, למלוא גובהו של האגף.</p>

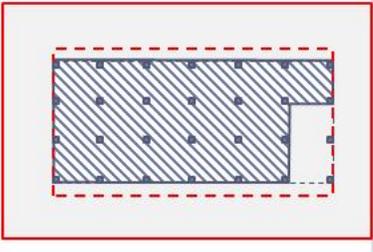
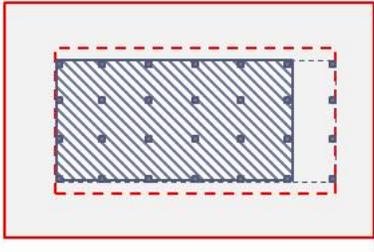
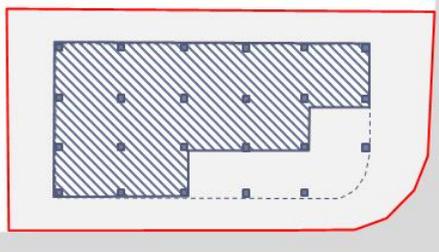
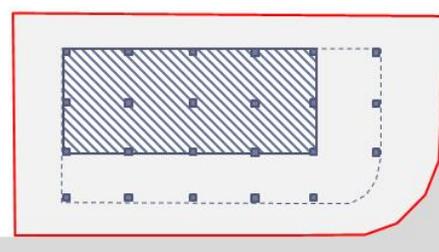
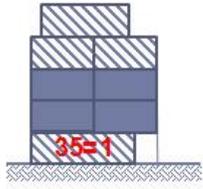
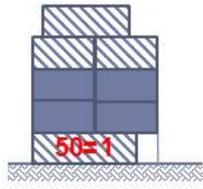
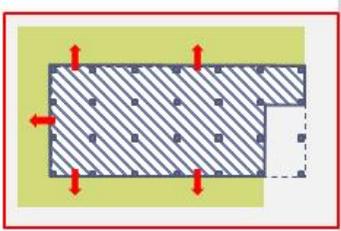
## 51. סעיף 4.1.3.ז - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / בניה בקיר משותף - רובע 3 / רובע 4

<b>51.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.1.2.ה.7): הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת בעלי החלקות ופרסום לפי סעיף 149. במקרה זה מסגרת זכויות הבניה תהיה עפ"י קווי הבניין שיאושרו בהתאם לכך, ולא תעלה על אחוזי הבניה הכוללים בטבלה בפרק 5.</li> <li>סעיף 6.2.3. הנחיות עיצוביות לבניה בקיר משותף:             <ul style="list-style-type: none"> <li>א. בקיר משותף במסמכי הבקשה להיתר בניה יפורטו תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת על פי תכנית זו.</li> <li>ב. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.</li> </ul> </li> </ul>
<b>51.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>51.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזחי המתנגדים:  <b>רובע 3: 45,34</b>  <b>רובע 4: 34</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>מבוקש לקבוע כי תותר בניית ממ"ד בהמשכו של קיר משותף קיים ללא תלות בהסכמת בעלי החלקה הבנויה בקיר משותף.</li> <li>מבוקש לקבוע כי תותר הרחבה דירתית בשטח הקטן משטח ממ"ד תקני בהמשכו של קיר משותף קיים ללא תלות בהסכמת בעלי החלקה הבנויה בקיר משותף.</li> <li>מבוקש לקבוע כי ניצול זכויות בשטח העולה על שטח ממ"ד תקני חייב בהסכמת בעלי החלקה הבנויה בקיר משותף.</li> <li>מבוקש להוסיף הוראה כי הסמכות לאשר הארכת קיר משותף מעבר לחפיפה עם קיר בניין הצמוד הינו בסמכות הוועדה המקומית ולשיקול דעתה.</li> </ol>
<b>51.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>בבניינים הכוללים קיר משותף, תותר הארכת הקיר המשותף עבור בניית ממ"דים, בכפוף לכל דין (הסכמת שכנים ובניה בחפיפה).</li> </ol>
<b>51.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>51.3. שיקולים</b>
ההחלטה לגבי הסכמת בעלי החלקה בקיר המשותף, הדיירים בקומות התחתונות וכדומה, אינה נתונה לשיקול דעת עורך התכנית, הוועדות או מהנדס העיר. הדרישה להסכמת שכנים במקרים אלה כפופה לחוק התכנון והבניה ולחוקי המקרקעין.
<b>51.4. המלצות החוקרת</b>
<b>51.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> בבניינים הכוללים קיר משותף, תותר הארכת הקיר המשותף, עבור בניית ממ"דים ו/או הרחבות בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התו"ב. בכל הנוגע להסכמת שכנים, יש לפעול בהתאם להוראות הדין.
<b>51.4.2. באזור ההכרזה</b>
<p>כנייל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.          בנוסף:          יש להוסיף הוראה המגבילה את מיקום התוספת בקיר המשותף, כך שלא תיחשף לחזית הרחוב.</p>
<b>51.4.3. תיקונים טכניים</b>
<p>תיקון ההפניה לסעיף 4.1.2.ה.7): הוראות התכנית בנושא זה מפנות לסעיפים שלא קיימים בה: סעי' 4.1.3.ז' מפנה לסעי' 4.1.2.ט' 1-3. בסעיף 4.1.2.ט' לא קיימים תת סעיפים 1-3. הוא מפנה לסעיף 4.1.2.ח (7) ו-6.2.3. בסעיף 4.1.2.ח. לא קיים תת סעיף (7). הכוונה לסעיף 4.1.2.ה.7). יש לתקן טעות זו.</p>

**52. סעיף 4.1.3 n - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית) - רובע 3 / רובע 4**

<b>52.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית לשימושי מגורים(להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>• (2) סגירת קומת העמודים כאמור לעיל הינה בכפוף לשמירה על מסי מקומות החניה הקיים במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</li> <li>• (3) בחזית הבניין תשמר רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין חזית הבניין.</li> <li>• (4) בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחדר עגלות ואופניים.</li> <li>• (5) התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית(כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבנייה המוצע בתחום הבניין.</li> <li>• (8) שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל ממ"ד, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית על.</li> <li>• (10) תותר הצמדת שטחי חוף מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצדיים והאחורי ובלבד שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת שטחי חוף אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.</li> </ul>
<b>52.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>52.2.1 מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים:
רובע 3 : 57,34,22,16,15,10
רובע 4 : 34,20,13,10,8
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) מבוקש לסגת מהקביעה הקטגורית לנסיגה של 3 מ' בקומה המפולשת ולאפשר נסיגה של 1.5-2 מ'.</li> <li>(2) על התכנית המופקדת להותיר בידי הוועדה את שיקול הדעת לאפשר במקרים המתאימים ניצול זכויות הבניה אשר מטרתן עידוד חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה, גם ללא מלוא הרצועה המפולשת.</li> <li>(3) מבוקש לבטל את ההוראה לסגת מקו חזית הבניין 3 מ' על ידי יצירת סטיו עמודים, בשל קשיים הנדסיים לחיזוק הבניין, קושי בהוספת שטחים ליחידות דיור בקומת קרקע וקושי במיקום שטחים משותפים הנדרשים בתכנית.</li> <li>(4) מבוקש לבטל את ההוראה לסגת מקו חזית הבניין 3 מ' על ידי יצירת סטיו עמודים, שכן אין היגיון תכנוני במגבלה זו, וזאת משום שתכנית גדס לפיה בנוי הרובע התירה בינוי מלא של קומת הקרקע ואף התירה תוספת מרפסות קרקע גדולות בחזית.</li> <li>(5) מבוקש לבטל את הדרישה למקם פונקציות שירות שונות בקומת הקרקע כחלק מהשטח הבנוי ולא באזור המפולש. זאת בשל קיום דירות/ משרדים בקומת הקרקע שיוטרו מנוכחות אלמנטי שרות אלה, ובשל הצורך לבנות מקלט במקרים מסוימים.</li> <li>(6) מבוקש לבטל את המחסן בשטח של 9 מ"ר, לאור העובדה שמדובר על שטח שירות שיחשב כשטח עיקרי.</li> <li>(7) מבוקש לצמצם בקומת העמודים את הנסיגה מחזית הבניין ל- 2.5 מ'.</li> <li>(8) מבוקש להוסיף לסעיף 4.1.3 n (8) אפשרות להוסיף יחידות דיור בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 40 מ"ר כאשר מצורף אליו מרתף.</li> <li>(9) מבוקש לקבוע כי יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה.</li> </ul>
<b>52.2.2 התנגדות מהנדס העיר</b>
(10) אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.
<b>דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013</b>
(11) יותר שילוב אלמנטי חיזוק במסגרת סטיו העמודים, תותר סגירה חלקית של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית, בבניין פינתי ניתן יהיה לסגור עד 2/3 מאורך החזית באחת מ-2 החזיתות הקדמיות. לא תותר סגירת סטיו העמודים בפנת הבניין. מה"ע רשאי לאשר חריגה מהוראות אלה לצורך עמידה בדרישות קונסטרוקטיביות לחיזוק הבניין.
(12) יותרו פתחי יציאה אל הגינה בדירות קרקע אליהן תוצמד חצר.
(13) שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע' 1 במידה ויצורפו לדירה.

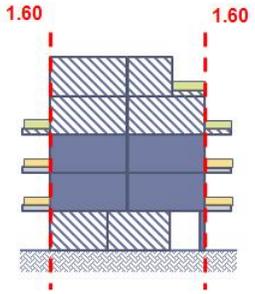
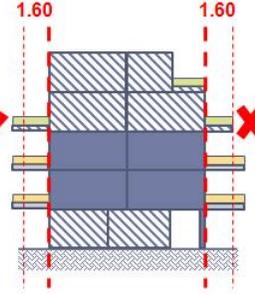
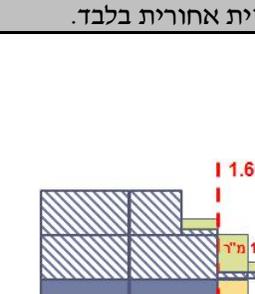
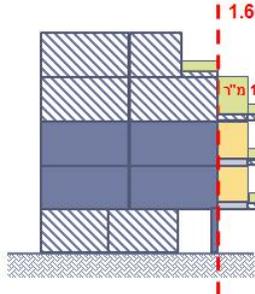
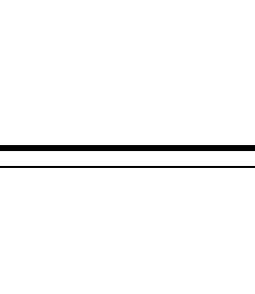
<b>52.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
(14) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ח. לנושא סגירת קומת עמודים תביא לשינוי בחזות הרחוב המקורית.	
<b>52.3. שיקולים</b>	
	<p>סגירה מלאה של קומת העמודים עלולה לפגוע באופי המרקם העירוני של הרובע. מאידך גיסא, על מנת להגמיש את אפשרויות התכנון, ניתן לשמור על הצביון העיצובי, תוך הגמשת ההוראות לגבי הרצועה המפולשת, עיצובה, אפיון השטחים הסגורים בקומת הקרקע, פיתוח השטח וכדומה.</p>
<b>52.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>52.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
<b>סעיפים 1-12: לקבל את ההתנגדויות בחלקן. סעיף 13: לקבל את ההתנגדות.</b>	
<p>(1) בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר בקומת הקרקע סגירת קומת עמודים/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין. (סעיף 4.1.3 ח (1))</p> <p>(2) הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. (סעיף 4.1.3 ח(1))</p> <p>(3) בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. (סעיף 4.1.3 ח (1))</p> <p>(4) בינוי בתחום הרצועה המפולשת כאמור בסעיפים לעיל יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים. (סעיף 4.1.3 ח (1))</p> <p>(5) תבטל הדרישה למחסן ותודגש הרצועה המפולשת. ינוסח סעיף המורה כי בתחום קומת העמודים/קומת העמודים החלקית, במקרה של סגירת קומת עמודים, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת. (סעיף 4.1.3 ח (4))</p> <p>(6) יימחקו המילים: "קווי ביוב ומים, שוחות". הסעיף ינוסח באופן המורה כי התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית (כגון: שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד'), ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין ולא בתחום הרצועה המפולשת. כמו כן, ייקבע כי במקרים בהם קומת הקרקע בנויה במלואה, יוצג פתרון להקצאת שטחי שרות באישור מהנדס העיר. (סעיף 4.1.3 ח (5))</p> <p>(7) שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית על במידה ויצורפו לדירה. (סעיף 4.1.3 ח (8)).</p> <p>(8) יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. לסעיף תתווסף הוראה המורה כי פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר כתנאי להיתר. (סעיף 4.1.3 ח (10))</p>	
<b>52.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כני"ל-ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	
<b>52.4.3. תיקונים טכניים</b>	
למחוק את סעיף 4.1.2 ח(2), ולאחר את הוראות סעיף 4.1.3 ח(3) עם סעיף 4.1.3 ח(1).	

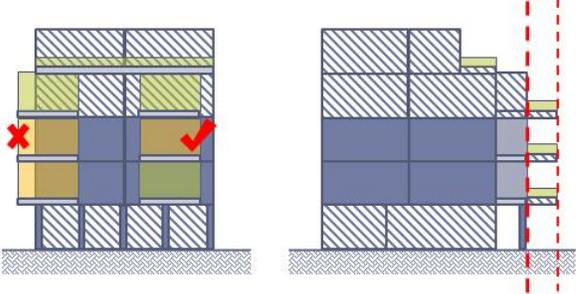
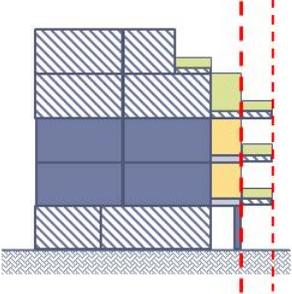
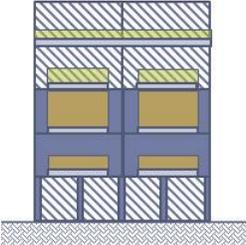
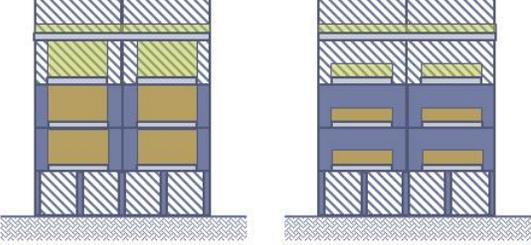
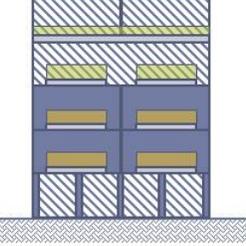
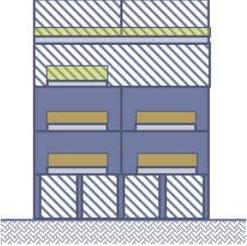
52.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3 ח- סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)	
המלצת החוקרת באזור ההכרזה ומחוצה לו	הוראות התכנית המופקדת
<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית</p> 	<p>נדרשת נסיגה של 3 מ' מקו חזית הבניין בקומת הקרקע.</p> 
<p>בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> 	<p>בבניין פינתי, נדרשת נסיגה של 3 מ' מקו חזית הבניין בקומת הקרקע.</p> 
<p>שטח יח"ד בקומת הקרקע- 35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בקומת המרתף.</p> 	<p>שטח יח"ד בקומת הקרקע- 50 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בקומת המרתף.</p> 
<p>יותר פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה, על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר</p> 	<p>יותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצדיים והאחוריים.</p>

## 53. סעיף 4.1.3 ט - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / תוספת מרפסות לבניין קיים - רובע 3 / רובע 4

53.1. הוראות התכנית המופקדת
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) בקומות החדשות המתווספות לבניין מכח תכנית זו תותר תוספת מרפסות פתוחות. שטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת כאמור לעיל ובתנאי חידוש כולל של חזית הבניין לרבות חידוש סגירות המרפסות הקיימות בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</li> <li>• (2) בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי חזית הבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות.</li> <li>• (3) תותר הרחבת מרפסות קיימות בתנאי שתהיינה פתוחות משתי דפנות לפחות, ובתנאי ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד כאמור בסעיף(2) לעיל.</li> <li>• (4) שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.</li> <li>• (5) לא יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.</li> <li>• (6) לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.</li> <li>• (7) תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיו כדלקמן:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>(א) חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית של תוספת המרפסות לבניין הקיים.</li> <li>(ב) המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.</li> <li>(ג) התחייבות מבקש היתר הבניה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין.</li> </ul> </li> </ul>
53.2. עיקרי ההתנגדויות
53.2.1. מתנגדים
<p>מזהי המתנגדים:</p> <p><u>רובע 3</u> : 34,10</p> <p><u>רובע 4</u> : 40,34,33,20,13</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) מבוקש לאפשר הקלות בקו בניין קדמי למרפסות, יש להתיר הבלטה של מרפסות עד 40% מקו הבניין הקדמי והאחורי.</li> <li>(2) מבוקש לאפשר קו בניין למרפסות כמו בתמ"א 38. צידי- 2 מ', אחורי- 3 מ'.</li> <li>(3) יש להתיר תוספת בניה מלאה של 12 מ"ר למרפסת לדירה על פי התקנות, גם כאשר בעלי דירות קיימות הותירו את המרפסות פתוחות, או, לחלופין, בחרו לפתוח אותן במסגרת הפרויקט באופן אחיד לצורך קבלת מרפסת גדולה.</li> <li>(4) מבוקש למחוק את סעיף 4 שקובע כי "שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשבו במניין שטח המרפסות הפתוחות" זאת כיוון שלטענת המתנגדים אין לבצע קיזוז של זכויות בניה למרפסות חדשות, לא בשטחים שנמצאים בתוך קו בניין או מחוצה לו.</li> <li>(5) מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.3 ט (7): "תנאי לתוספת מרפסות לבניין קיים יהיה חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית של תוספת מרפסות לבניין הקיים וזאת מבלי שייגרעו הזכויות לבניית מרפסות על פי התכנית".</li> <li>(6) הוועדה המקומית דורשת כיום בניית מחיצת הפרדה "פיקטיבית" בין מרחב הדירה לחלל המרפסת הסגורה. מבוקש להוסיף הוראה מפורשת בתכנית כי לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים לחלל המרפסת הסגורה.</li> <li>(7) הוראות התכנית בסעיף 4.1.3 ט (5) אינן מתירות שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית, ובכך למעשה מחייבות פתיחת מרפסות סגורות כתנאי לתוספת מרפסות פתוחות חדשות, מבוקש לאפשר מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית.</li> <li>(8) מבוקש לאפשר הקמת מרפסות סגורות גם בקומת התוספת, ללא התייחסות לשיקול דעת הוועדה המקומית.</li> <li>(9) מבוקש לאפשר תוספת שטח למרפסת שמש במידה ולא נוצלו כל זכויות הצפיפות בקומת התוספת (דהיינו אם מוקמת יח"ד אחת במקום שתיים, יותרו שתי מרפסות ולא אחת).</li> </ol>

<b>53.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>10) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.20 מ' ועד 1.60 מ' בקו בניין אחורי. חריגה מקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>11) במגרשים הכוללים קו בניין קדמי עד 4 מ', כולל מגרשים ברחוב יהודה המכבי, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.20 מ' ועד 1.60 מ' בקו בניין אחורי. חריגה מקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. אולם, חו"ד מחלקת התכנון של עיריית תל אביב הוחלט:</p> <p>12) יותר שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>13) מוצע להוסיף כי יותר שילוב אלמנטי חיזוק במפרסות בבניינים קיימים.</p> <p>14) שטח המרפסות הקיימות יהיה בנוסף לתוספת הבניה מכוח תכנית זו ולא ייגרע משטח ההרחבות ושטח למרפסות חדשות.</p>
<b>53.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
<p>מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:</p> <p>15) חזות המבנים לכיוון הרחוב- בתוספת על מבנים קיימים לא יותרו תוספות בדופן החזית לרחוב לרבות מרפסות ומעליות.</p>
<b>53.3. שיקולים</b>
<p>בנוסף להגדרות המסגרת של מתן אפשרות חריגת מרפסות מקו בניין, קיימים נושאים פרטניים נקודתיים, שיש לתת עליהם את הדעת. ראו בהמלצות שלהלן.</p>
<b>53.4. המלצות החוקרת</b>
<b>53.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
<p>1) הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.60 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.60 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2) הבלטת מרפסות עד 1.60 לא תחול ברצועת המתע"ן (רובע 3: בן יהודה ארלוזורוב, רובע 4: ברחוב ארלוזורוב וברחוב נמיר, גוש 6110 חלקות 230-235). שיעור ההבלטה יהיה על פי תכניות תקפות (1.20 מ').</p> <p>3) יותר שילוב אלמנטי חיזוק במרפסות.</p> <p>4) במקרים שהמרפסות הקיימות סגורות, יותרו מרפסות סגורות גם בקומת התוספת.</p> <p>5) בקומת התוספת לא תדרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים לחלל המתוכנן מעל המרפסת הסגורה בקומות הקיימות.</p> <p>6) בבניין בו קיימות מרפסות פתוחות או סגורות, אשר אינן מגיעות עד לקו הבניין המותר למרפסות בהתאם להמלצות, תותר תוספת מרפסות פתוחות ובלבד שלא יחרגו מקו הבניין המותר למרפסות על פי תכנית זו, ושמופע המרפסות בחזית הבניין יהיה אחיד (כולן סגורות או כולן פתוחות). חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>7) שטח המרפסות הסגורות או חלקי המרפסות הסגורות, או שנסגרו על פי הוראות תכנית זו, ושאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים, יצורף לשטח יח"ד ויחשב כשטח עיקרי. שטח זה יהיה בנוסף לתוספות הבניה מכוח תכנית זו ולא ייגרע משטח ההרחבות המותרות ושטח למרפסות חדשות.</p> <p>8) יותר שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. על מנת להבהיר כי חוות דעת מהנדס העיר הינה לעיצוב המרפסות בלבד ולא לעצם הקמתן ייכתב "וזאת מבלי שייגרעו הזכויות לבניית מרפסות על פי התכנית".</p> <p>9) אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של שתי דירות, תותר הקמת שתי מרפסות, בהתאמה לקומות הטיפוסיות, ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. יש להגדיר את כל שטחי המרפסות הללו כשטח עיקרי ייעודי למטרה זו.</p>
<b>53.4.2. באזור ההכרזה</b>
<p>כנ"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה, ובנוסף:</p> <p>1) לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.</p> <p>2) בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת הקומות הקיימות ללא סגירה.</p>
<b>53.4.3. תיקונים טכניים</b>
<p>1) להוסיף בסעיף 1.9 - "הגדרות בתכנית" הגדרה למרפסת זיזית הבולטת מקווי הבניין.</p> <p>2) למחוק את סעיף 4.1.3 ט (3).</p>

53.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.3.ט- תוספת מרפסות לבניין קיים	
הוראות התכנית המופקדת	המלצת החוקרת באזור ההכרזה ומחוצה לו
לא נקבעו קווי בניין להבלטת מרפסות	הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ' (בתחום רצועת המתע"ן : 1.20 מ')
	
	
תותר הבלטת מרפסת חדשה מעבר ל- 1.60 מ', במקרים בהם המרפסות הקיימות בבניין חורגות מ- 1.60 מ'. תותר החריגה כדוגמת המרפסות הקיימות.	תותר הבלטת מרפסת חדשה מעבר ל- 1.60 מ', במקרים בהם המרפסות הקיימות בבניין חורגות מ- 1.60 מ'. תותר החריגה כדוגמת המרפסות הקיימות.
בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות (גם במקרים בהם המרפסת הקיימת סגורה), בתנאי שהשטח הכולל של המרפסות הקיימות ותוספת המרפסות שבולטות מקו חזית הבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	בבניין בו קיימות מרפסות פתוחות או סגורות, שלא מגיעות עד קו הבניין שנקבע למרפסות (1.6 או 1.2), יותר להוסיף מרפסות פתוחות עד לקו הבניין, בצורה אחידה (כל החזית פתוחה או סגורה), בשטח כולל שלא עולה על 12 מ"ר. <u>באזור ההכרזה - בחזית אחורית בלבד.</u>
	

<p>שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הסגרות או שנסגרו על פי הוראות תכנית זו שאינן בולטות מקווי הבניין ושאינן בולטות מקווי החזית יצורפו לשטח הדירות ויחושבו כשטח עיקרי (בנוסף לשטחי ההרחבות המותרים בתכנית זו). <u>באזור ההכרזה - בחזית אחורית בלבד.</u></p>	<p>שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הסגרות המותרים, לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות.</p>
	
<p>יותר שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה החזית, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא ניתן לחייב פתיחה של מרפסת סגורה בהוראות התכנית. תוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות - מותר באישור הוועדה. לא יידרש סימון מחיצת ההפרדה. <u>באזור ההכרזה: יותר מרפסות כדוגמת הקיימות, ללא סגירה.</u></p>	<p>לא יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית. בקומות החדשות תותר תוספת מרפסות פתוחות, בתוואי הקיימות. במקרים שהמרפסות הקיימות סגורות, יותרו מרפסות סגורות גם בקומת התוספת.</p>
	
<p>אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של שתי דירות, תותר הקמת שתי מרפסות, בהתאמה לקומות הטיפוסיות ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. שטח מרפסות אלו יוגדרו בהוראות התכנית כשטח עיקרי למטרה זו.</p>	<p>אין הוראות למקרים בהם לא נוצלו מקסימום יח"ד בקומת התוספת ונוצב מצב בו מותר להוסיף רק מרפסת אחת בקומה, למרות שבשאר הקומות קיימות שתי מרפסות בקומה.</p>
	

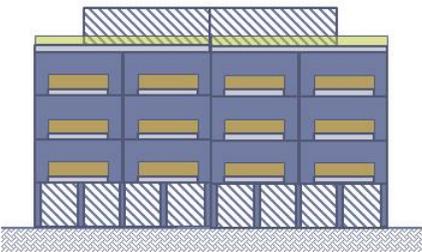
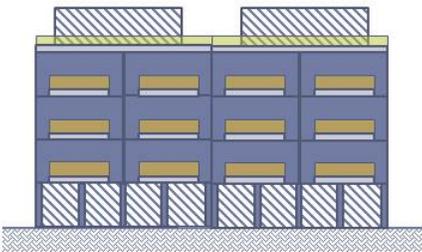
## 54. סעיף 4.1.3.1 - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / סגירת מרפסות בבניינים קיימים - רובע 3 / רובע 4

<b>54.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<p>הוועדה המקומית, תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא לפני תקנות חישוב שטחים משנת 1992 ובכפוף להוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) קבלת חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.</li> <li>• (2) בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה המותרים יהיו ע"י תריסי גלילה בלבד בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>• (3) הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין. תכנית זו תכלול פרטי סגירת המרפסות כולל פרוט החומרים אשר יבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</li> <li>• (4) סגירת המרפסות תעשה מחומרים עמידים בפני חלודה והשפעות מזג אוויר.</li> <li>• (5) סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תותנה בהתחייבות מבקש ההיתר לביצוע בעת ובעונה אחת בהתאם לתכנית כאמור בסעיף 3 לעיל.</li> <li>• (6) סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר בכפוף לאמור בסעיפים (1) - (4) לעיל. אמצעי הצללה אחרים מהאמור לעיל יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. סגירת המרפסות אף אם אינה מתבצעת בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין בחזיתות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבניין, כאמור בס"ק 3 לעיל.</li> </ul>
<b>54.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>54.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזחי המתנגדים:  <b>רובע 3: 34,22,16,15</b>  <b>רובע 4: 34</b></p>
<p>(1) מבוקש לשנות את הוראות סעיף 4.1.3.1(2) לתכנית המופקדת כך שיאפשרו פתרון הצללה גמיש במקום חובת התקנת אמצעי הצללה באמצעות תריס גלילה בלבד.</p> <p>(2) מבוקש לאפשר סגירת המרפסות בקירות הקשחה לצורך חיזוק המבנה. חובת סגירת מרפסות בזכוכית עלולה לעמוד בסתירה לצורך בקירות הקשחה שלעיתים סוגרים פאה אחת או שתיים. תיקון מוצע לסעיף - בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בחלונות זכוכית בלבד והתקנת אמצעי הצללה למעט קירות הקשחה נחוצים לצורך חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה על פי שיקול דעתו המקצועי של מהנדס הפרויקט.</p>
<b>54.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>אין התייחסות.</p>
<b>54.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
<p>אין התייחסות.</p>
<b>54.3. שיקולים</b>
<p>יש להקפיד ולשמור, ככל האפשר, על שפה אדריכלית ועיצובית אחידה בחזיתות המבנים. עם זאת, צריכה להיות גמישות בהוראות העיצוביות של החזיתות, בתנאי סגירת מרפסות וכדומה.</p>
<b>54.4. המלצות החוקרת</b>
<b>54.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<p><b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b></p> <p>(1) הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה הוצא לו טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982) בלבד. הוראה זו לא תחול על מרפסות "מדלגות" שנבנו בהפרש גובה של 2 קומות ויותר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>(2) לתקן את סעיף 4.1.3 י (2): בחזית הקדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי ההצללה המותרים יהיו ע"י אמצעי הצללה נגלל בלבד, בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>(3) לתקן את סעיף 4.1.3 י (5): סגירת המרפסות בחזית הפונה לרחוב תבוצע בעת ובעונה אחת בהתאם להוראות התכנית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>(4) לתקן את סעיף 4.1.3 י (6): סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר... "לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבנין".</p> <p>(5) קירות הקשחה הינם אלמנטי חיזוק, והבלטתם, ככל שתבוא לידי ביטוי בסגירת המרפסת, מותרת בהוראות התכנית, במינימום הדרוש לצורך חיזוק. ההתנגדות מתייתרת.</p>
<b>54.4.2. באזור ההכרזה</b>
<p>כנ"ל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</p> <p>(1) ובנוסף, בקומת התוספת יותרו מרפסות כדוגמת הקומות הקיימות, ללא סגירה.</p>

**55. סעיף 4.1.3.יא – הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / מרתפים**

ראו התייחסות לסעיף 4.1.2.ז(ז) לתכנית המופקדת - הוראות בניה לבניינים חדשים / מרתפים, סעיף 15 לעיל.

**56. סעיף 4.1.4.ח(1),(5) - הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים / הוראות עיצוב - רובע / 3 רובע 4**

<b>56.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג.</li> <li>• בבניינים טוריים תמוקם הבניה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בינוי.</li> </ul>	
<b>56.2. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>56.2.1. מתנגדים</b>	
<p>מזהי המתנגדים:  <b>רובע 3 : 34</b>  <b>רובע 4 : 34</b></p>	
<p>(1) מבוקש לבטל את סעיף קטן 5 וסעיף קטן 1 הדורשים הצמדת שטח חדרי היציאה לגג זה לזה. על פי טענת המתנגדים מדובר בדרישה עיצובית נוקשה. לעיתים חדרי היציאה נבנים על גגות רחבים מאוד ודרישת חיבורם לרצף אחיד יוצרת עיוותים בתכנון חדרי היציאה ובנוחות חיבורם של הדירות במפלס שתחתיהן.</p>	
<b>56.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
איך התייחסות.	
<b>56.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
איך התייחסות.	
<b>56.3. שיקולים</b>	
<p>(1) התכנית המוצעת הינה תכנית נפחית, בראש וראשונה מהטעמים של שמירת המסה המבונה ביחס לחלל רשות הרבים. מתן אפשרות לכל מבנה (או דירת גג במבנים טוריים) למקם את התוספת על הגג על פי החלטת הדיירים בלבד, עלולה, כפי שניתן להיווכח במקומות רבים, להביא לפגיעה בחזות המבנה והרחוב.</p> <p>(2) התכנית המופקדת מטמיעה את הוראות תכנית ג' על שינוייה. תכנית ג' מחייבת בניה בצמידות ודורשת התאמת חדר היציאה לגג, למבנה הקיים ולחזיתות. ההתאמה העיצובית הנדרשת הינה של התוספת לבניין עצמו ולא התאמה עיצובית בין שני בניינים.</p>	
<b>56.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>56.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.	
<b>56.4.2. באזור ההכרזה</b>	
כניל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	
<b>56.5. טבלה מסכמת לסעיף 4.1.4.ח(1),(5) - הוראות עיצוב</b>	
<b>המלצת החוקרת</b>	<b>בקשת המתנגדים</b>
לדחות את ההתנגדות. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.	לבטל את הדרישה להצמדת חדרי היציאה לגג זה לזה.
	

## 57. סעיף להוספה במסגרת סעיף 4.1.3 - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / ניוד זכויות בניה למגרשים אחרים - רובע 3 / רובע 4

<b>57.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
אין התייחסות.
<b>57.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>57.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: <u>רובע 3: 31,5</u> <u>רובע 4: 29,27,2</u>
(1) מבוקש לאפשר את ניצול מלוא הזכויות במבנה, וכי במקרה של העדר אפשרות לנצל את זכויות הבניה במבנה יותר ניוד זכויות.
<b>57.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>57.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>57.3. שיקולים</b>
ניוד זכויות במקרה שלא ניתן לממש את מלוא אחוזי הבניה אינו אפשרי ואינו ריאלי- לא ניתן יהיה לנייד זכויות של רובע שלם או חלק ניכר ממנו, במיוחד לאור ניסיון העבר בהפעלת הליך זה בבניינים לשימור, ובשל מחסור בבניינים מקבלים, אין הצדקה לניוד כמוצע.
<b>57.4. המלצות החוקרת</b>
<b>57.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.
<b>57.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל- ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

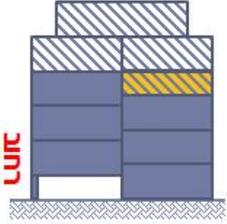
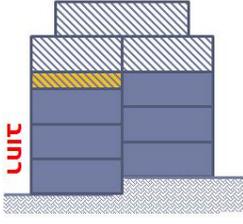
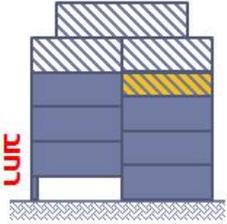
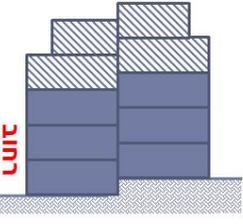
## 58. סעיף להוספה במסגרת סעיף 4.1.3 - הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / השוואת זכויות הבניה לזכויות של בניין חדש - רובע 3 / רובע 4

<b>58.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
מתוך דברי ההסבר לתכנית: "ברוב המקרים, סל הזכויות בבניה חדשה גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת על בניין קיים מתוך הצורך בעידוד בניה חדשה".
<b>58.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>58.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים: <u>רובע 3: 40,36,34,10,2</u> <u>רובע 4: 40,38,34,11,8</u>
(1) מבוקש להשוות את זכויות הבניה של תוספת בניה לאלו של בניין חדש בכפוף לתנאים שבמידה ומתקיימים מובילים לבניין השקול לבניין חדש.
(2) אין להעדיף הריסת בניין מול חיזוק מבחינת זכויות הבניה המוקנות, במידה והבניין המוצע נותן מענה ופתרון בפרמטרים הנדרשים (חיזוק, עיצוב, פתרונות מיגון, פתרון חניה וכדומה).
(3) התכנית מעדיפה הריסה ובניה מחדש על פני תוספת על הקיים. מבוקש כי בתכנית המופקדת ייקבע גובה זהה לבניין חדש וקיים.
<b>58.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>58.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.

<b>שיקולים</b>	<b>58.3</b>
<p>(1) על פניו נראה כי לא ניתן להגיע בעת תוספת בניה על הקיים, למענה מלא על כל הוראות התכנית הנדרשות מבניה חדשה, במיוחד בנושאי החניה והמיגון. עלול להיווצר מצב בו יצטברו מבנים שבכל אחד מהם תאושר חריגה זו או אחרת, דבר שיביא לחזות כללית לא רצויה.</p> <p>(2) תוספת על הקיים הינה חלופה ראויה ומקובלת, אך בפועל הדירות הקיימות לא ישתדרגו לכדי דירות מודרניות עם תשתיות חדשות, כמו בחלופה של הריסה ובניה, אלא יוותרו בעינן עם שדרוג מסוים.</p> <p>(3) אי לכך, נמצא שאין מקום להעניק למבנים עליהם תתבצע פעולת בניה על הקיים, את הזכויות המוצעות לבניינים עליהם תתבצע פעולת הריסה ובניה.</p>	
<b>המלצות החוקרת</b>	<b>58.4</b>
<b>מחוץ לאזור ההכרזה</b>	<b>58.4.1</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות: ראו שיקולים לעיל.</b>	
<b>באזור ההכרזה</b>	<b>58.4.2</b>
<b>כנייל-ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</b>	

## 59. סעיף להוספה במסגרת סעיף 4.1.3 הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים / בניה בחצאי קומות - רובע 3 / רובע 4

<b>הוראות התכנית המופקדת</b>	<b>59.1</b>
אין התייחסות.	
<b>עיקרי ההתנגדויות</b>	<b>59.2</b>
<b>מתנגדים</b>	<b>59.2.1</b>
מזהי המתנגדים: <u>רובע 3</u> : 34 <u>רובע 4</u> : 34	
(1) בניינים רבים באזור הרובע נבנו בחצאי קומות. מצב זה יוצר קושי תכנוני מיותר בקומות התוספת. נוצרות גם דירות חדשות עם מכשול נגישות בשל גרמי מדרגות בתוך הדירה. מבוקש מתן אפשרות בתכנית ליישור מפלס הגג בקומות התוספת.	
<b>התנגדות מהנדס העיר</b>	<b>59.2.2</b>
אין התייחסות.	
<b>התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	<b>59.2.3</b>
אין התייחסות.	
<b>שיקולים</b>	<b>59.3</b>
הטענה שהועלתה מעלה בעיה תכנונית אמיתית, שניתן לפתור אותה באמצעות תוספת של עד חצי מפלס. פתרון עיצובי נכון, שילווה על ידי אנשי המקצוע מהעירייה, יכול לענות על השינוי שיווצר בחזית. באזור ההכרזה יש להקפיד יותר על השפה האדריכלית וחזות הרחוב, ולכן נכון יותר לאפשר הגבהת הקומות רק בחלקים האחוריים של המבנה.	
<b>המלצות החוקרת</b>	<b>59.4</b>
<b>מחוץ לאזור ההכרזה</b>	<b>59.4.1</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> תתאפשר הגבהת חלק המפלס אם התוספת נדרשת בחלק האחורי של המבנה. אם ההגבהה נדרשת בחזית הבניין, תותנה ההגבהה החלקית של המפלס בחוות דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.	
<b>באזור ההכרזה</b>	<b>59.4.2</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> תתאפשר הגבהת חלק המפלס אם התוספת נדרשת בחלק האחורי של המבנה. הגבהה חלקית של המפלס תותנה בחוות דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.	

59.5. טבלה מסכמת לסעיף להוספה במסגרת סעיף 4.1.3 - בניה בחצאי קומות		
הגבהה נדרשת בחזית הפונה לרובע	הגבהה נדרשת בחזית הפונה לרחוב	כלל הרובע
<p>תתאפשר הגבהה חלק המפלס.</p> 	<p>תתאפשר הגבהה חלק המפלס בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.</p> 	
<p>תתאפשר הגבהה חלק המפלס בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.</p> 	<p>לא תתאפשר הגבהה חלק המפלס.</p> 	<p>באזור ההכרזה</p>

## 60. תוספת לטבלה בפרק 5 – זכויות בניה בתכניות הקוטג'ים - רובע 4

60.1. הוראות התכנית המופקדת
קוטג'ים בתחום תכניות 122,177,298,478,196 על פי התכניות הראשיות.
60.2. עיקרי ההתנגדויות
60.2.1. מתנגדים
אין התייחסות.
60.2.2. התנגדות מהנדס העיר
(1) הטמעת זכויות הבניה וקווי הבניין של תכניות תקפות בתכנית זו בטבלה בפרק 5.
60.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
אין התייחסות.
60.3. שיקולים
התכנית המופקדת מאמצת את הוראות התכניות החלות על מגרשים בהם מותרת הקמת קוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו.
60.4. המלצות החוקרת
60.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה
לקבל את ההתנגדות: זכויות הבניה וקווי הבניין של תכניות תקפות יוטמעו בטבלה בפרק 5.
60.4.2. באזור ההכרזה
לא רלוונטי.

## 61. סעיף 5(3) - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע / הפקעה ברחובות צרים - רבע 3

<b>61.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>הערה (3): ברחוב צר תידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה. ברחובות אלו יותר קו בניין קדמי 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב. זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש המתקבל לאחר הפרשת הרצועה כאמור.</li> </ul>
<b>61.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>61.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: 16,35,55
מבוקש לקבוע כי חישוב שטח המגרש, בכל הרחובות, יקבע לפני הפקעת 1 מ' מחזית המגרש.
<b>61.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>61.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>61.3. שיקולים</b>
(1) חישוב שטח מגרש והזכויות הנגזרות ממנו, נערך לאחר הפקעה.
(2) למרות האמור לעיל, על פי המלצת החוקרת, זכויות הבניה יהיו נפחיות בלבד. במגרשים בהם אמורה להתבצע הפקעה לא יהיה שינוי בקווי הבניין. מכאן, שהזכויות לא ישתנו ביחס למצב המגרש טרם ההפקעה.
<b>61.4. המלצות החוקרת</b>
<b>61.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
לדחות את ההתנגדויות: ראו שיקולים לעיל.
<b>61.4.2. באזור ההכרזה</b>
לדחות את ההתנגדויות: חישוב שטח מגרש והזכויות הנגזרות ממנו, נערך לאחר הפקעה.

**62. סעיף 6.1 א – הוראות נוספות / הוראות כלליות / מזגנים - רובע 3 / רובע 4**

<b>62.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בבניה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שרות, ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן, תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו.</li> <li>• בתוספת בניה, תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה. במקרה זה תידרש הסתרה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר תליית מזגנים ע"ג חזיתות המבנים.</li> </ul>
<b>62.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>62.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות:  <b>רובע 3 : 34</b>  <b>רובע 4 : 15,16,22,34</b></p>
<p>(1) מבוקש כי ניתן יהיה להתקין מזגנים בכל חזיתות הבניין במסתורים אחידים שייבנו לכל גובה המבנה.                  (2) מבוקש לאפשר הצבת מזגנים על קיר צדדי בקומת הקרקע, כיוון שבמקרים רבים זוהי הדרך היחידה למזג את הדירה.</p>
<b>62.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>(3) תתאפשר תליית מזגנים ע"ג חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב במסתורים אחידים, בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר הצבת מזגנים בתחום המרפסות גם בחזיתות קדמיות.</p>
<b>62.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
<p>אין התייחסות.</p>
<b>62.3. שיקולים</b>
<p>ראו פרוט בהמלצות החוקרת להלן.</p>
<b>62.4. המלצות החוקרת</b>
<b>62.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בתוספת על בניין קיים תתאפשר תליית מזגנים ע"ג חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר הצבת מזגנים בתחום המרפסות גם בחזיתות קדמיות, ובתנאי שמעקה המרפסת יהיה אטום בשטח הצבת המזגן. הכול באישור הוועדה המקומית.</p> <p>(2) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו סעיף (1) לעיל.</p> <p>(3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו סעיף (1) לעיל.</p>
<b>62.4.2. באזור ההכרזה</b>
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בתוספת על בניין קיים תתאפשר תליית מזגנים ע"ג חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים על פי קביעת הוועדה המקומית.</p> <p>(2) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו סעיף (1) לעיל.</p> <p>(3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו סעיף (1) לעיל.</p>

## 63. סעיף 6.1 ב. - הוראות נוספות / הוראות כלליות / מסתורי כביסה - רובע 3 / רובע 4

<b>63.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.</li> <li>לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב ולא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.</li> <li>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום מרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</li> </ul>
<b>63.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>63.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזחי ההתנגדויות:  <b>רובע 3: 15,16,34</b>  <b>רובע 4: 34</b></p> <p>(1) מבוקש לאשר התקנת מסתורי כביסה בכל החזיתות ולפטור מהתקנת מסתורים בדירות החדשות בתוספת על הקיים.</p> <p>(2) יש לקבוע כי לבניינים קיימים תותר התקנת מסתורי כביסה גם לחזית הרחוב, ככל שקיימים כיום מסתורים או חבלי כביסה בדירות הקיימות ותותר הבלטתם מחזיתות הבניין בהמשך למסתורים קיימים. כמו כן, בתוספת על בניינים קיימים לא תחול חובת הקמת מסתורי כביסה בדירות החדשות.</p> <p>(3) מבוקש לשנות את סעיף 6.1 ב. כך שלא יחייב מסתור כניסה עבור כל יחידת דיור חדשה.</p>
<b>63.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.</p> <p>דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:</p> <p>(4) בתוספת לבניין קיים יידרש פתרון כולל על פי קובץ ההנחיות העירוני בנושא זה, הן ליח"ד הקיימות והן ליח"ד החדשות.</p>
<b>63.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>63.3. שיקולים</b>
<p>ביטול מסתורי כביסה יחייב דיירים להשתמש במייבשי כביסה או למצוא פתרונות ייבוש כביסה בתוך הדירות. החלטה כזו באקלים של הארץ אינה הגיונית ואינה מקיימת.</p> <p>עם זאת, מיקום מסתורי כביסה בחזיתות הקדמיות עלול לפגוע בחזות הרחוב ויש לאסור על כך.</p>
<b>63.4. המלצות החוקרת</b>
<b>63.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בשיקולים שלעיל.</p> <p>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בשיקולים שלעיל.</p> <p>(3) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בשיקולים שלעיל.</p> <p>(4) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> בתוספת לבניין קיים יידרש פתרון כולל על פי קובץ ההנחיות העירוני בנושא זה, הן ליח"ד הקיימות והן ליח"ד החדשות, באישור מהנדס העיר.</p>
<b>63.4.2. באזור ההכרזה</b>
כני"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 64. תוספת לסעיף 6.1 - הוראות נוספות / הוראות כלליות / בריכות שחיה בקומת הגג - רובע 3 / רובע 4

<b>64.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
אין הגדרות המתייחסות להקמת בריכות שחיה על הגג.
<b>64.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>64.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 34 רובע 4 : 34
בנוסף להסדרת מצללות, מבוקש להוסיף בסעיף 6.1 ג, אפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג החלקית או על הגג העליון לרבות תוספת מעקה שקוף לצורך עמידה בתקנות בטיחות.
<b>64.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>64.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>64.3. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת להלן.
<b>64.4. המלצות החוקרת</b>
<b>64.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ההתנגדות מתייתרת - ניתן לאפשר בריכות במסגרת בקשה להיתר בניה.
<b>64.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 65. תוספת לסעיף 6.1 - הוראות נוספות / הוראות כלליות / מעלית לדירה יחידה על הגג - רובע 3 / רובע 4

<b>65.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
אין הגדרות המתייחסות למעלית המובילה לדירה יחידה על קומת הגג.
<b>65.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>65.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 15,16,22 רובע 4 : אין התנגדויות
מבוקש לאפשר תחנת מעלית בתוך דירה במידה וקיימת דירה אחת על הגג.
<b>65.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>65.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>65.3. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת להלן.
<b>65.4. המלצות החוקרת</b>
<b>65.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ההתנגדות מתייתרת - ניתן לאפשר תחנת מעלית בתוך דירה במסגרת בקשה להיתר בניה.
<b>65.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 66. סעיף 6.2(3), סעיף 4.1.2(7), סעיף 4.1.3 ז. - הוראות עיצוב ופיתוח / הנחיות עיצוביות לבניה בקיר משותף - רובע 3 / רובע 4

<b>66.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.1.2(7) בבניה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</li> <li>• 6.2(3)א. בקיר משותף במסמכי הבקשה להיתר בניה יפורטו תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת על פי תכנית זו.</li> <li>• 6.2(3)ב. תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד.</li> <li>• 6.2(3)ג. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.</li> </ul>
<b>66.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>66.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 16 רובע 4 : אין התנגדויות
התכנית המופקדת לא מגדירה האם דרושה הסכמה עם המגרש השכן בקיר משותף לגבי בניה על הגג. אם כן, נוצר מצב בו זכויות שני מבנים בקיר משותף שבזכות אחד בידי השני. אם לא, אין משמעות להוראה בסעיף 4.1.2.י.7.
<b>66.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>66.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>66.3. שיקולים</b>
אין הגיון בדרישה לעת הגשת הבקשה להיתר של בניין, להתאמה עיצובית של הבניה לבניין הצמוד, אם בזה האחרון לא מוצו זכויות הבניה- בין אם באמצעות הריסה ובניה או באמצעות תוספת על הקיים, על פי הוראות התכנית המופקדת שתאושר. הסכמת שכנים תהיה על פי דין.
<b>66.4. המלצות החוקרת</b>
<b>66.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בסעיפים ו- 6.2(3) 4.1.2(7) בתכנית המופקדת, יובהר כי לא תידרש התאמה עיצובית לבניין הצמוד, אם בניין זה טרם מימש את תוספת הקומות המותרות על פי תכנית זו. כמו כן, תידרש הסכמת שכנים על פי דין.
<b>66.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנ"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

**67. סעיף 6.3 - הוראות למגרשים בתחום הכרזת אונסק"ו - רובע 3 / רובע 4**

<b>67.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (6.3 א) אזור הכרזת אונסק"ו בתחום <u>רובע 3/4</u> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>רובע 3</u> : אזור התחום בין הרחובות ארלוזורוב, הירקון, בוגרשוב, שד' בן ציון, מרמורק ואבן גבירול, שהוכרז ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. מתחם זה הינו חלק מתכנית בנין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-20-50, מתאפייין בבניה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.</li> <li>○ <u>רובע 4</u> : אזור התחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבל גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב, שהוכרז ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. מתחם זה הינו חלק מאזור שהוכרז כאתר מורשת עולמי ע"י אונסק"ו ורובו ממוקם בתחום רובע 3 ורובע 5 הממוקמים מערבית לרחוב אבן גבירול. אזור ההכרזה הינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-50-20 מתאפייין בבניה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.</li> <li>○ עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (1) קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4.</li> <li>▪ (2) שמירה על גובה הבניה במתחם ע"י קביעת גובה ומספר קומות מקסימלי לבניה חדשה או לתוספת בניה, חריגה בגובה או במספר קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</li> <li>▪ (3) בתוספות בניה, הקומות הנוספות ייבנו בקונטור הבניין הקיים, למעט מרפסות וגגונים בולטים. בקומות הנוספות תותר תוספת מרפסות כדוגמת הקיים בקומות הקיימות.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• (6.3 ב) הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום מתחמי השימור :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ עיצוב מבנים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו, חומרי גמר, מצללות וכד' יהיו עפ"י הנחיות רשות רישוי/הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר לאזור זה.</li> <li>○ בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה לשפה האדריכלית של המבנה הקיים.</li> <li>○ בבניין חדש תידרש התאמה לשפה האדריכלית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי בכל הנוגע לפרופורציות נפחי הבניין וחלקיו, פתחים, מרפסות, מעקות, גדרות אלמנטים אדריכליים, חומרי גמר, פיתוח החצר במרווח הקדמי כל זאת לשמירת הרצף הבנוי של המרקם האורבני.</li> <li>○ מבנים חדשים יחופו טיח בכל הקומות. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבניה.</li> <li>○ גגות המבנים יהיו שטוחים.</li> <li>○ לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.</li> <li>○ בבניה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה תידרש חלוקה עיצובית של החזית הקדמית לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבניות ברחוב.</li> <li>○ יישמרו ההדגשים האופקיים בחזיתות, בנפחים ובפרופורציות הפתחים.</li> <li>○ קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות ראשיים, יוסדרו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</li> </ul> </li> </ul>
<b>67.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>67.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות :  <u>רובע 3</u> : 15,16,22,34  <u>רובע 4</u> : 34</p>
<p>(1) התכנית המופקדת פוגעת ומצמצמת בזכויות הבניה בשל ההנחיות העיצוביות בתחום הכרזת אונסק"ו. על מנת לעמוד בעקרון הוודאות התכנונית מבוקש לקבוע מדרג ברור לפיו זכויות והוראות התכנית קודמות להוראות עיצוביות מכל סוג שהוא, ולהוסיף סעיף הקובע כי הנחיות רשות הרישוי, הוועדה המקומית ו/או מה"ע לעניין עיצוב המבנה לא יאפשרו גריעת זכויות וצמצום מהוראות התכנית.</p> <p>(2) בבניינים רבים בת"א שולבו אלמנטים של אבן, עץ ומתכת. יש לשנות את סעיף 4.ב.6.3 לתכנית המופקדת כך שלא יחייב חיפוי מבנים חדשים באמצעות טיח בלבד.</p>
<b>67.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
<p>אין התייחסות.</p>

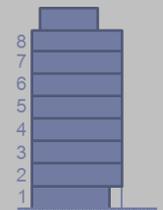
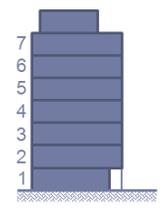
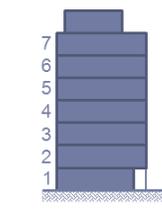
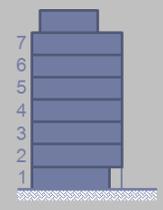
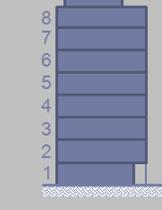
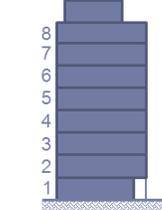
<b>67.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
(3)	ההנחיות העיצוביות בסעיף 6.3 (א) אינן מספקות. מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:
(4)	המרווח הקדמי: פיתוח המגרש במרווח הקדמי הפונה לרחוב הינו מאפיין מובהק במרקם. לתכנית יתווספו הוראות נוספות לפיתוח כלל המגרש, רצועת גינון בחזית הקדמית, נטיעות, ופרטי גדרות הן לתוספות בנייה והן לבניה חדשה.
(5)	גינון במרחב הפרטי: הנחיות מהנדס העיר להיתרים באזור ההכרזה יכללו התייחסות לפיתוח המגרש תוך שימוש בצמחייה האופיינית לאתר.
(6)	אותנטיות המבנים: התוספת המוצעת למבנים קיימים מאפשרת התחדשותם ושיקומם של מבנים קיימים. על מנת לתת ביטוי לאיכויות השפה האדריכלית, תנאי להיתרי בנייה באזור ההכרזה יהיה הכנת כרטסת בניין לפי הנחיות מהנדס העיר. במידה ויימצאו אלמנטים אדריכליים בעלי ערך, רשאית הוועדה המקומית לדרוש את שילובם במסגרת שיפוץ הבניין והתוספת המוצעת.
(7)	רכיבי השפה האדריכלית: התכנית תכלול הוראות בדבר רכיבים מרכזיים שזוהו כדוגמת: גג שטוח, יחס פתוח בנוי בחזיתות המבנה, חומרי בנייה, גדרות וכד'. רכיבי שפה נוספים יזוהו לעת הכנת הנחיות מהנדס העיר להוצאת היתרי בנייה באזור ההכרזה. ההנחיות ייתנו ביטוי לערכי אתר ההכרזה. לעת דיון בבקשה להיתר תוכן חוות דעת של מהנדס העיר שתינתן לאחר התייעצות עם מחלקת השימור. מהנדס העיר יוודא כי הבינוי המוצע אינו מהווה פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים הקיימים והמרקם הקיים.
(8)	חזות המבנים לכיוון הרחוב: בתוספות על מבנים קיימים לא יותרו תוספות בדופן החזית לרחוב לרבות מרפסות ומעליות. בנוסף, לא תותר סגירת מרפסות בקומת התוספת (על מנת להקטין את מופע הבניין לכיוון הרחוב). היתר הבניה יכלול הצגת חזיתות המבנים הגובלים, על מנת לבחון את התוספת המוצעת ברקע הבינוי הקיים וכן הדמיה המציגה את המבנה. כמו כן יתווספו סעיפים בנושא פיתוח להוראות התכנית.
<b>67.3. שיקולים</b>	
ראו פרוט בהמלצות החוקרת שלהלן.	
<b>67.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>67.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
לא רלוונטי.	
<b>67.4.2. באזור ההכרזה</b>	
<b>סעיף 67.2.1 - מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</b>	
(1)	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> יש לייחד הוראות עיצוביות-מרקמיות באזור ההכרזה. בהתאם למסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, הומלץ על התייחסות מאוזנת ככל הניתן בהוראות התכנית. ראו פירוט בסעיפים (2) ו-(3) להלן.
(2)	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בהתאם למסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, יותרו חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט, ולפי סעיף ההנחיות העיצוביות בתכנית המופקדת על שינוייהן.
<b>סעיף 67.2.3: לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>	
(3)	להוסיף פרוט לסעיף 6.3 כדלהלן: (א) פיתוח:
(1א)	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד מה"ע שתינתן לאחר התייעצות עם מחלקת השימור. מה"ע יוודא כי הבינוי המוצע אינו מהווה פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים הקיימים והמרקם הקיים.
(2א)	תנאי להיתר בניה יהיה הכנת כרטסת בניין לפי הנחיות מה"ע. במידה ויימצאו אלמנטים אדריכליים בעלי ערך, רשאית הוועדה המקומית ומה"ע לדרוש את שילובם בתוספת.
(3א)	תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שיפוץ המבנה, השטחים המשותפים והגינון, תוך שימוש בצמחייה אופיינית לאתר.
(4א)	היתר הבניה יכלול הצגת חזיתות המבנים הגובלים, על מנת לבחון את התוספת המוצעת ברקע הבינוי הקיים וכן הדמיה המציגה את המבנה.
(5א)	בהריסה ובניה מחדש, מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.50 מ' מעל זכות הדרך הגובלת וימדד למרכז גבול המגרש במפלס פני המדרכה (לפי ע"ע), להוציא מגרשים הממוקמים ברחובות בהם השיפוע יוצר הבדלי מפלס בין קצות המגרש בחזית. (לדוגמא: רחוב דיזנגוף 28, 23 וכדומה).
(6א)	במרווח הקדמי תישמר רצועה של 2 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. שטח הגינון במרווח זה לא יפחת מ-50%.
(7א)	בבקשות הכוללות מרתף תת קרקעי, תישמר רצועה ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' לאורך חזית המגרש,

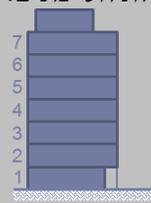
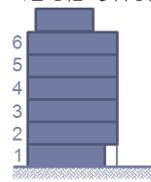
<p>ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ', מלבד בשביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה. עבור עצים יידרשו בתי גידול בעומק של 1.50 מ'.</p> <p>8א) לאורך יתר גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועה גנטית הכוללת מילוי אדמה גנטית כמפורט לעיל.</p> <p>9א) גדרות הפונות לחזית הקדמית יהיו רציפות ככל הניתן.</p> <p>10א) פתחי הגישה לחדר אשפה גז וכיו"צב יפנו לחזיתות הצדיות בלבד, למעט במגרש פינתי ובמגרש עם בניה בקיר משותף, אם יוכח כי אין אפשרות למקם את החדרים הנ"ל בחזיתות הצדיות, ובאישור מהנדס העיר ועל פי קובץ ההנחיות העירוני לאצירת אשפה.</p> <p>ב) חזיתות:</p> <p>1ב) חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט.</p> <p>2ב) יחס בין חלקים שקופים ובנויים בחזית הפונה לרחוב: החזית תכלול מישורי בניו בהיקף שלא יפחת מ-1/3 מאורך החזית.</p> <p>3ב) בתוספות על מבנים קיימים לא יותרו תוספות בדופן החזית לרחוב רבות מרפסות ומעליות. בנוסף, לא תותר סגירת מרפסות בקומת התוספת (על מנת להקטין את מופע הבניין לכיוון הרחוב).</p>
---

**68. סעיף 6.4 – הוראות לאיחוד חלקות / (כולל המלצות לגבי בניה בקיר משותף) - רובע 3 / רובע 4**

<b>68.1. הוראות התכנית המופקדת</b>	
	<p><b>רובע 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה יותר באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ יותר איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.</li> <li>○ אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות בתכנית זו.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>רובע 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות על פי העקרונות הבאים:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ איחוד חלקות לבניה חדשה באופן שאינו פוגע במרקם הקיים מבחינת נפחי הבניה והשפה האדריכלית.</li> <li>○ באזור הכרזת אונסק"ו יותר איחוד עד 2 חלקות הפונות לאותו הרחוב.</li> <li>○ פתרון חניה תת קרקעי משותף.</li> <li>○ אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>68.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>68.2.1. מתנגדים</b>	
<p>מזהי ההתנגדויות:</p> <p><b>רובע 3:</b> 41,45,48,53,54,55,60</p> <p><b>רובע 4:</b> 16,29,37,39,40,42</p>	
<p>1) התכנית המופקדת לא מעודדת איחוד מגרשים ובכך פוגעת לעומת המצב הקיים ובסיכויי התחדשות עירונית. מבוקש כי התכנית המופקדת תאפשר תוספת זכויות בניה בעת איחוד מגרשים, ע"מ להביא לכדאיות כלכלית עבור בעלי זכויות במקרקעין ויזמים.</p> <p>2) מבוקש לתת אחוזי בניה גבוהים יותר למגרשים גדולים או שני קטנים בקיר משותף, ביחס למגרשים קטנים.</p> <p>3) מבוקש לכלול סעיף אשר מגדיר שבמקרה של בניינים אשר נבנו בפועל על יותר מחלקה אחת, החלקות יוגדרו כמגרש בניה אחד לצורך חישוב הזכויות.</p> <p>4) במקרה של בניה בקיר משותף או איחוד שני מגרשים עם חזית לרחוב מסחרי כהגדרתם התכנית המופקדת, יחולו הוראות הנוגעות לצפיפות על פי המגרש ברחוב המסחרי.</p>	

<p><b>68.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b></p>
<p>אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.  <b>דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:</b>          (5) למחוק את הסעיף "אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות".          (6) בבניה משותפת בעת ובעונה אחת של 2 מגרשים בקיר משותף, אשר סכום שטחיהם עולה על 500 מ"ר והפונים לאותו רחוב יהיו נפחי הבניה בהתאמה להוראות למגרש גדול.</p>
<p><b>68.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b></p>
<p>(7) ההוראות לאיחוד חלקות צריכות להבחן לעומק ביחס לסביבת המבנה. ככלל, נראה כי אין מקום כלל לאשר איחוד חלקות בתוך תחום ההכרזה של אונסק"ו וזאת לשם שמירה על הפרצלציה המקורית של המרקם לשימור.          מתוך מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, באזור ההכרזה:          (8) איחוד עד 2 חלקות בלבד הפונות לאותו רחוב. באזור ההכרזה שטח המגרש המאוחד לא יעלה על 700 מ"ר.</p>
<p><b>68.3. שיקולים</b></p>
<p>(1) לאור המלצת החוקרת להעניק זכויות נפחיות בלבד, הפועל היוצא של איחוד מגרשים יהיה הגדלת שטחי הבניה. זאת, להוציא מגרשים ששטחם עולה על 750 מ"ר, להם נקבעה גם תכסית מירבית של 50%.          (2) באזור ההכרזה יש לנקוט משנה זהירות בהתרת הקמת מסות בינוי שיחרגו מאופי המרקם הקיים.</p>
<p><b>68.4. המלצות החוקרת</b></p>
<p><b>68.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b></p>
<p><b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>  <b>רובע 3:</b></p>
<p>(1) למחוק את הסעיף "אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות".          (2) באיחוד שתי חלקות או בניה בקיר משותף, שאחת מהן פונה לרחובות דיזנגוף או בן יהודה: יחולו הוראות הבניה של המגרשים ברחובות אלה.  <b>רובע 4:</b></p>
<p>(1) למחוק את הסעיף "אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות".          (2) באיחוד שתי חלקות או בניה בקיר משותף, שאחת מהן פונה לרחוב ראשי והשניה פונה לרחוב שאינו ראשי, יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים. קווי הבניין והתכסית כשל מגרש גדול.          (3) באיחוד של שתי חלקות או בניה בקיר משותף, שאחת ממוקמת בתחום תכניות השיכונים והשניה ברחוב ראשי/ יהודה המכבי, יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים/ יהודה המכבי. קווי הבניין והתכסית כשל מגרש גדול.          (4) באיחוד של שתי חלקות או בניה בקיר משותף, בתחום תכניות השיכונים, בהן הותר (בתכניות מאושרות) לבנות 3 קומות מעל קומת מסחר או קומת עמודים, יוקנו זכויות לבניית בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית (לעומת מגרש קטן או שאינו מאוחד/ בונה במשותף עם מגרש אחר, בו יותרו 5 קומות וקומת גג חלקית).          (5) איחוד שתי חלקות או בניה בקיר משותף, בתחום תכניות השיכונים, הינן תנאי לקבלת מירב זכויות הבניה (3 קומות וקומת גג חלקית או 4 קומות וקומת גג חלקית, לפי מיקומן ביחס לתכניות השיכונים).</p>
<p><b>68.4.2. באזור ההכרזה</b></p>
<p><b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>          הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:          (א) יותר איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.          (ב) איחוד חלקות לא יקנה זכויות של מגרש גדול בנושא מס' קומות (האמור לעיל יירשם בתיק/דף מידע).          (ג) תידרש חלוקה נפחית בחזית הקדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי לאורך החזיתות הקיים בחלקות טרם איחודן.</p>

68.5. טבלה מסכמת לסעיף 6.4 בתכנית המפקדת - השפעת איחוד חלקות על גובה המבנים ברובע 4		
מצב	גובה המבנה ללא איחוד חלקות	גובה המבנה באיחוד חלקות
איחוד חלקות ששתיהן ממוקמות ברחובות ראשיים (גובה המבנה ללא תלות בשטח המגרש)	<p>גובה המבנה ללא תלות בשטח המגרש ולכן איחוד חלקות לא משנה את גובה המבנים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>	<p>גובה המבנה ללא תלות בשטח המגרש ולכן איחוד חלקות לא משנה את גובה המבנים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>
איחוד חלקות ששתיהן ממוקמות ברחובות שאינם ראשיים (גובה המבנה ללא תלות בשטח המגרש)	<p>גובה המבנה ללא תלות בשטח המגרש ולכן איחוד חלקות לא משנה את גובה המבנים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>	<p>גובה המבנה ללא תלות בשטח המגרש ולכן איחוד חלקות לא משנה את גובה המבנים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>
איחוד חלקה שפונה לרחוב ראשי ראשי עם חלקה שפונה לרחוב ראשי	<p>אין הוראות ייחודיות למבנה הפונה לרחוב ראשי</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>	<p>יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>
איחוד חלקה בתחום תכנית השיכונים עם חלקה שפונה לרחוב ראשי	<p>גובה משתנה בהתאם להוראות למגרשים בתחום תכניות השיכונים.</p>	<p>יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>

<p>יחולו ההוראות לפי יהודה המכבי מחוץ לתכניות השיכונים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>	<p>גובה משתנה בהתאם להוראות למגרשים בתחום תכניות השיכונים.</p>	<p><b>איחוד חלקה בתחום תכניות השיכונים עם חלקה שפונה לרחוב יהודה המכבי באזור בו יהודה מכבי מחוץ לתכניות השיכונים</b></p>
<p>יחולו ההוראות לפי יהודה המכבי בתוך תכניות השיכונים.</p>  <p>הוראות לגבי קווי הבניין והתכסית יהיו על פי שטח המגרש המאוחד.</p>	<p>גובה משתנה בהתאם להוראות למגרשים בתחום תכניות השיכונים.</p>	<p><b>איחוד חלקה בתחום תכניות השיכונים עם חלקה שפונה לרחוב יהודה המכבי באזור בו יהודה מכבי בתחום תכניות השיכונים</b></p>
<p>איחוד / בניה בקיר משותף של 2 מגרשים הינו תנאי לקבלת מירב הזכויות. גובה המבנים משתנה בין תכניות השיכונים.</p>	<p>זכויות מצומצמות. גובה המבנים משתנה בין תכניות השיכונים.</p>	<p><b>איחוד שתי חלקות אחרות בתחום תכניות השיכונים</b></p>

**69. סעיף 6.5(ה) – תנאים למתן היתר בניה / בניה קיימת ללא היתר - רובע 3 / רובע 4**

<p><b>69.1. הוראות התכנית המופקדת</b></p>
<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קבלת היתר בניה בהריסת בניה שנעשתה ללא היתר גם אם אינה קשורה בבניה המבוקשת.</p>
<p><b>69.2. עיקרי ההתנגדויות</b></p>
<p><b>69.2.1. מתנגדים</b> מזחי ההתנגדויות: <u>רובע 3</u> : 22,34 <u>רובע 4</u> : 34</p>
<p>מבוקש לא להתנות קבלת היתר לתוספת בניה בתנאי של הריסת בניה לא חוקית בחלק אחר של הבניין. קיימים מאות מבנים הכוללים בניה בלתי חוקית שלא נאכפה הכוללת סגירת מרפסות, בניה חלקית על הגג, בליטות ותוספות, סעיף זה אינו מאפשר חידושם של מבנים אלה. מבוקש לבטל את הסעיף.</p>
<p><b>69.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b> אין התייחסות.</p>
<p><b>69.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b> אין התייחסות.</p>
<p><b>69.3. שיקולים</b> הסעיף אינו רלוונטי. הוועדה המקומית רשאית לאכוף את החוק ללא קשר להוראות תכנית זו או כל תכנית אחרת.</p>
<p><b>69.4. המלצות החוקרת</b></p>
<p><b>69.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b> לקבל את ההתנגדות בחלקה: לבטל סעיף 6.5(ה). ראו שיקולים לעיל.</p>
<p><b>69.4.2. באזור ההכרזה</b> כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.</p>

## 70. סעיף 6.5(ו) – תנאים למתן היתר בניה / מגרשים הכלולים בתוך פשט ההצפה - רובע 3 / רובע 4

<b>70.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 5/2 ותמ"א 4/ב/34 ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה על פי תמ"מ 5/2 ותמ"א 3/ב/34. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.</li> <li>• (2) רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.</li> <li>• (3) במגרשים בהם תחול בניה חדשה מכוח תכנית זו יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון (מגרשים בתחום פשט ההצפה בהם תחול תוספת בניה על בניין קיים, יהיו פטורים מהכנת נספח זה).</li> </ul>
<b>70.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>70.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 34 רובע 4 : 34
(1) לא ניתן להתמודד עם הטענה בדבר הצפה בשל חיזוק בניין זה או אחר ומשמעות הדבר כי בניינים אלה לא יחוזקו. (2) מבוקש לבטל את הסעיף המחייב הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום הפשט.
<b>70.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>70.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>70.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>70.4. המלצות החוקרת</b>
<b>70.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> אין מקום לדרוש כתב שיפוי במקרה כזה. מומלץ לדרוש כתב התחייבות בו ייכתב שנוקים שייגרמו לבעלי הדירות בשל פשט ההצפה, לא יוכלו להוביל לתביעת הרשות המקומית.
<b>70.4.2. באזור ההכרזה</b>
לא רלוונטי.

**71. סעיף 6.5(ח) – תנאים למתן היתר בניה / שימור עצים - רובע 3 / רובע 4**

<b>71.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.</li> <li>• (2) החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש להגנה על העצים ושורשיהם.</li> <li>• (3) עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו על פי אישור פקיד היערות. במידה ואין עצים בוגרים באזורים אלו, יינטעו עצים.</li> </ul>
<b>71.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>71.2.1. מתנגדים</b>
אין התייחסות.
<b>71.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>71.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
יש להרחיב ההתייחסות לשימור עצים בוגרים לגינות הכיס, המהוות חלק בלתי נפרד מן המרקם לשימור.
<b>71.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>71.4. המלצות החוקרת</b>
<b>71.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית המופקדת חלה על מגרשים ביעוד למגורים. אי לכך, אין מקום לדרוש התייחסות למגרשים של גני הכיס, שאינם מיועדים למגורים.
<b>71.4.2. באזור ההכרזה</b>
כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

**72. סעיף 6.5(ט) – תנאים למתן היתר בניה / בניה בת קיימא - רובע 3 / רובע 4**

<b>72.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) עמידה בתקן 5281 ובקובץ ההנחיות העירוני בנושא בניה ירוקה.</li> <li>• (2) בקשות להיתר בניה יכללו את פירוט מרכיבי הבניה הירוקה במבנה, לרבות שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה ויציגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה אשר יאשרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> </ul>
<b>72.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>72.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 15,34 רובע 4 : 34
(1) מבוקש לקבוע כי הוראות הסעיף יחולו רק על בניינים חדשים. לגבי בניה על בניינים קיימים התקן ישמש כתקן וולונטרי.
<b>72.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.  דרפט הועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:
(2) בתוספת על מבנים קיימים יחולו ההוראות של קובץ ההנחיות העירוני התקף לעת הוצאת היתר הבניה (במקום עמידה בתקן הארצי 5281).
<b>72.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.

<b>שיקולים 72.3</b>	
(1)	<p>ביולי 2012 פרסמה המועצה הישראלית לבניה ירוקה נייר עמדה בנושא בניה ירוקה במסגרת תמ"א 35 :</p> <p>(א) במסמך זה נערך ניתוח של האפשרויות להטמעת התקן הישראלי לבניה ירוקה (5281) בפרויקטים לחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38. הבדיקה נערכה לפרויקטים של תוספות קומות בלבד, ולא לפרויקטים של בניה חדשה.</p> <p>(ב) המסקנה החד משמעית של הניתוח קבעה כי "במסגרת התקן הקיים, לא ניתן להסמיך פרויקט של חיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38, בשל אי התאמות רבות הנובעות מאופיו הייחודי של פרויקט מסוג זה...".</p> <p>(ג) חלק מאי ההתאמות שפורטו במסמך, יוחסו לא רק לנושא החיזוק אלא לנושא תוספת חדשה על בניין קיים, באופן כללי.</p> <p>(ד) המלצת המועצה היתה: "להוסיף התייחסות בפורמט של נספח, ל"תקן 5281 חלק 2 – מבני מגורים" או, לחלופין, לערוך התאמה של כל מאפיין ומאפיין במסגרת התקן הקיים על בסיס בחינת היתכנות יישומו בפרויקט חיזוק במסגרת תמ"א 38".</p> <p>מכאן ניתן להסיק, שהתקן הישראלי 5281 עדיין לא בשל להיות מוחל על מבנים עם תוספות בכלל, ומבנים עליהם מתוכננת תוספת במסגרת תמ"א 38 בפרט. המבנים שאליהם מתייחסת התכנית המופקדת הינם בני-כלאיים של תמ"א 38 ותוספת רגילה על מבנה קיים.</p>
(2)	<p>קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של העירייה:</p> <p>(א) קובץ ההנחיות המקורי (מתאריך 13.4.2011), אליו מפנה התכנית המופקדת, ואשר אליו מתייחסת המלצת הוועדה המקומית בהתייחסותה לתוספת על מבנה, מתייחס לסוגי בניה, אך אינו כולל הפרדה בהנחיות בין מבנים קיימים ומבנים חדשים בדרישותיו.</p> <p>(ב) הקובץ עודכן בדיון מתאריך 5.12.2012. עדכון ההנחיות כלל הוספת הדרישה להתאמת המבנים לת"י 5281.</p> <p>(ג) במסמך המעודכן מפורטים סוגי המבנים שיחויבו לעמוד בת"י 5281. הפרוט לא כולל את המבנים הכלולים בגבולות התכנית המופקדת, שכן מבני מגורים מופיעים ברשימה בשתי קטגוריות: רבי קומות (9 קומות ומעלה) ומעל 30 קומות. יחד עם זאת, נקבע במסמך המעודכן כי בנוסף על הרשימה, יהיה "חייב כל היתר בניה מתוקף תכנית בניין עיר ותכניות עיצוב ופיתוח בהן קיימת דרישה לבניה ירוקה בתקנון".</p> <p>מכאן, שלפי העדכון של המסמך, דרישה לעמידה בת"י 5281 ודרישה בעמידה בהוראות קובץ ההנחיות העירוני, חד הם. "מיתון" ההוראה במקרה של בניה על הקיים, ודרישה לעמידה בהוראות קובץ ההנחיות העירוני בלבד, לא משנה את הצורך בעמידה בת"י 5281.</p> <p>מכל אלה עולה, כי בתוספת על בניה קיימת, עדיין אין מנגנון מוכח להטמעת דרישות ת"י 5281 או, לחלופין, לעמידה בהוראות קובץ ההנחיות העירוני, ולכן אין מקום לחייב זאת בתכנית.</p>
<b>72.4 המלצות החוקרת</b>	
<b>72.4.1 מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
<b>לקבל את ההתנגדות:</b>	
(1)	בבניה חדשה תידרש עמידה בתקן לבניה ירוקה.
(2)	בתוספת על קיים, תבוטל החובה לעמוד בתקן לבניה ירוקה 5281 או בדרישות קובץ ההנחיות העירוני, כתנאי לקבלת היתר בניה.
<b>72.4.2 באזור ההכרזה</b>	
כנייל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.	

## **73. סעיף 6.5(י) – תנאים למתן היתר בניה / מגרשים הגובלים ברצועה לתכנון ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה - רובע 3 / רובע 4**

ראו סעיף 74 להלן המתייחס לסעיף 6.6 בתכנית - חניה.

## 74. סעיף 6.6 - חניה, סעיף 6.5(י) - תנאים למתן היתר בניה / מגרשים הגובלים ברצועה לתכנון ברחובות ארלזורוב ובן יהודה - רובע 3 / רובע 4

<b>74.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● (6.6) כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר, ותוכנון בהתאמה למדיניות עירונית וקובץ ההנחיות המתעדכנים מעת לעת ובהתאם להוראות הבאות:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (1) החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר ההבניה. לא יינתנו פטורים מתקן החניה.</li> <li>○ (2) בבניה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית למעט מקרים חריגים בהם לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית.</li> <li>○ (3) כניסה אחת לחניה לכל מגרש לכל היותר. החניה תוצמד לדופן הצדדית של המגרש. בבנין קיים הממוקם במגרש פינתי ששטחו 500 מ"ר ומעלה יותרו שתי כניסות לחניה, אחת מכל רחוב גובל, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.</li> <li>○ (4) לא תותר חניה במרווח הקדמי של המגרש.</li> <li>○ (5) חניה במרווח הצדדי של המגרש תותר בתנאים הבאים:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ (א) החניה תוסדר בצד אחד של המגרש.</li> <li>■ (ב) המרווח הצדדי השני יפותח כשטח מגוון.</li> </ul> </li> <li>○ (6) תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים סמוכים גם ללא איחוד המגרשים.</li> <li>○ (7) תנאי להיתר בניה לתוספת לבנין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.</li> </ul> </li> <li>● אין התייחסות למתקני חניה משותפים בין מגרשים.</li> <li>● אין התייחסות ייחודית למרתפי חניה ברצועת המתע"ן.</li> </ul>
<b>74.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>74.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות:</p> <p><u>רובע 3</u> : 4,15,16,22,19,20,32,34,40,57</p> <p><u>רובע 4</u> : 25,29,33,34</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) מבוקש לקבוע כי לכל מגרש תותר כניסת חניה נוספת על הכניסות הקיימות לצורך יצירת מקומות חניה לדירות החדשות, ובכל מגרש יותרו 2 כניסות נוספות בכפוף ליצירת פתרון חניה לכל הדירות החדשות ולפחות ל-75% מהחניות הדרושות על פי תקן לדירות הקיימות.</li> <li>(2) מבוקש לבטל את המגבלה על מגרש פינתי בשטח הקטן מ- 500 מ"ר, ולהשאיר את ההתניה בקבלת חוות דעת מהנדס העיר, בסעיף 6.6 (3) לתכנית המופקדת.</li> <li>(3) התכנית המופקדת קובעת כי החניה תהא על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא יינתנו פטורים מתקן החניה, בעוד שבמצב המאושר, אם לא ניתן להסדיר מספר מקומות חניה כנדרש בתקן, ניתן להסדיר את החניות הנדרשות מחוץ לשטח המגרש.</li> <li>(4) יש לשנות את סעיף 6.6 לתכנית המופקדת כך שיאפשר פתרון של תשלום כופר חניה כמקובל.</li> <li>(5) על התכנית המופקדת להקל בדרישות החניה לגבי בניינים קיימים, תוך מתן אפשרות לחלופות סבירות כגון השתתפות במימון פתרונות חניה ציבוריים.</li> <li>(6) המאפיינים הפיזיים של המגרשים באזור לא מאפשרים הקמת מרתפי חניה (בשל מי תהום גבוהים) ולכן מבוקש לשנות את ההגבלות על חניה בחזית המגרש.</li> <li>(7) מבוקש לאפשר חניות ומתקני חניה בתחום המרווח הקדמי של המגרש (מתוך הדיון בהתנגדויות).</li> <li>(8) מבוקש לבטל את ס"ק : 4,5,7.</li> <li>(9) על סעיף 6.6 לתכנית המופקדת לאפשר חניה במתקן תת קרקעי אוטומטי בכל תחומי המגרש – לרבות במרווח הקדמי, בכפוף לחוות דעת עיצובית ואגרונומית של גורמי הרישוי.</li> <li>(10) מבוקש לאפשר עמדת המתנה לכניסה למתקן חניה בתחום הרחוב.</li> <li>(11) יש להתיר הקמת מבני כניסה למתקני חניה אוטומטיים ומעליות חניה בקווי המגרש הצדיים כולל מתן אפשרות לשני מבנים שכנים להקים מתקן חניה משותף במרווחים הצדדיים.</li> <li>(12) בציר ארלזורוב מתוכנן קו של הרכבת הקלה. הדרישות של מנהלת הרכבת הקלה היא לא לאפשר פתחי גישה לחניונים לרכבים מרחוב ארלזורוב. יש הרבה בניינים שאי אפשר לגשת אליהם מרחוב אחורי, כי מאחוריהם יש עוד חלקה. הבניינים נשארים בלי פתרון חניה. מבוקש שתנוסח הוראה מפורשת, שבאותם מקרים שבהם לא מאפשרים כניסה לחניה, הם לא יידרשו למקומות חניה.</li> </ol>
<b>74.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.
דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:

13	בתוספת על בניין קיים אם לא ניתן למקם את תא קליטת הרכבים המרווח הצידי, יותר מיקום תא קליטת כלי רכב תת קרקעי בתחום המרווח הקדמי במגרש. מתקן החניה יוצמד ככל הניתן למרווח הצידי של המגרש, ובתנאי שמירה על רצועה גנטית של 2 מ'.
14	החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (יימחק המשפט "לא יינתנו פטורים מתקן החניה").
<b>74.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול: התכנית תכלול הוראות בדבר התקנת מקומות חניה באופן שיבטיח את פיתוח המרווח הקדמי.	
<b>74.3. שיקולים</b>	
ראו פרוט בהמלצות החוקרת שלעיל.	
<b>74.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>74.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>	
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:	
1	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> מסיבות של מענה על קשיים תכנוניים או סטטוטוריים, יותרו 2 כניסות לחניה במגרש במקרים הבאים: (א) מגרשים פינתיים, ללא תלות בשטח המגרש. (ב) מגרשים בהם החניה באמצעות חניון תת קרקע "סטנדרטי" (לכניסה ויציאה של מכוניות) אליו נדרשת ירידה ברמפה. (ג) במקרים בהם קיימת חניה בהיתר.
2	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו פרוט בסעיף (1) לעיל.
3	<b>לקבל את ההתנגדות:</b> (א) החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר. במקרה בו לא ניתן לספק מקומות חניה על פי התקן התקף, יגבה תשלום עבור קרן חניונים ציבוריים על פי תכנית ח'.
	(ב) בסעיף 6.6 יימחק המשפט "לא יינתנו פטורים מתקן החניה".
4	<b>לקבל את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בסעיף (3) לעיל.
5	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בסעיף (3) לעיל.
6	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו סעיף (7) להלן.
7	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> (א) בתוספת על בניין קיים, במקרים בהם יוכח כי לא ניתן למקם את תא קליטת הרכבים במרווח הצידי, יותר מיקום תא קליטת כלי רכב למתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בתחום המרווח הקדמי במגרש. מתקן החניה יוצמד ככל הניתן למרווח הצידי של המגרש, ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לאורך החזית הקדמית, מלבד בשביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה. (ב) <b>רובע 4:</b> הוראות אלה לא יחולו על קוטגיים כהגדרתם בתכנית זו.
8	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו פרוט בסעיף (7) לעיל.
9	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו פרוט בסעיף (7) לעיל.
10	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> לא ניתן להוסיף על מצוקת החניה הקיימת באזור גם כך. ככל שנדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.
11	<b>לקבל את ההתנגדות:</b> תותר הקמת מתקן חניה משותף ל-2 חלקות, ותרשם זיקת הנאה הדדית כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה.
12	<b>לדחות את ההתנגדות:</b> התקנות מאפשרות מגוון פתרונות, אותם ניתן לבחון לעת הוצאת היתר בניה.
13	<b>לקבל את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בסעיף (7) לעיל.
14	<b>לקבל את ההתנגדות:</b> ראו פרוט בסעיף (3) לעיל.
<b>סיכום ההחלטות מחוץ לאזור ההכרזה:</b>	
1	יותרו 2 כניסות לחניה במגרש במקרים הבאים: במגרשים פינתיים, ללא תלות בשטח המגרש, במגרשים בהם החניה באמצעות חניון תת קרקע "סטנדרטי" אליו נדרשת ירידה ברמפה ובמקרים בהם קיימת חניה בהיתר.
2	החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (יימחק המשפט "לא יינתנו פטורים מתקן החניה").
3	בתוספת על בניין קיים, אם לא ניתן למקם את תא קליטת הרכבים במרווח הצידי, יותר מיקום תא קליטת כלי רכב למתקני חניה אוטומטיים בתחום המרווח הקדמי במגרש. המתקן יוצמד למרווח הצידי של המגרש, ובלבד שתישמר רצועה גנטית של 2 מ', מלבד בשביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה.
4	אזור המתנה ימוקם בתחום המגרש בלבד.
5	תותר הקמת מתקן חניה משותף ל-2 חלקות, ותרשם זיקת הנאה הדדית כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה.

**74.4.2. באזור ההכרזה**

- על מנת לשמר, ככל האפשר, את המרקם הקיים באזור ההכרזה, להלן מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
- (1) **לדחות את ההתנגדות:** הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש, (גם במגרש פינתי) לכל היותר ותוצמד לדופן הצדדית של המגרש.
  - (2) **לדחות את ההתנגדות:** ראו פרוט בסעיף (1) לעיל.
  - (3) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:**
  - (א) החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר. במקרה בו לא ניתן לספק מקומות חניה על פי התקן התקף, יגבה תשלום עבור קרן חניונים ציבוריים על פי תכנית ח'.
  - (ב) בסעיף 6.6 יימחק המשפט "לא יינתנו פטורים מתקן החניה".
  - (4) **לקבל את ההתנגדות:** במקרה בו לא ניתן לספק מקומות חניה על פי התקן התקף, יגבה תשלום עבור קרן חניונים ציבוריים על פי תכנית ח'.
  - (5) **לדחות את ההתנגדות:** ראו פרוט בסעיף (3) לעיל.
  - (6) **לא רלוונטי לאזור ההכרזה.**
  - (7) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** בתוספת על בניין קיים, במקרים בהם יוכח כי לא ניתן למקם את תא קליטת הרכבים במרווח הצידי, יותר מיקום תא קליטת כלי רכב למתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בתחום המרווח הקדמי במגרש. מתקן החניה יוצמד ככל הניתן למרווח הצידי של המגרש, ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לאורך החזית הקדמית, מלבד בשביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה.
  - (8) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** ראו פרוט בסעיף (7) לעיל.
  - (9) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** ראו פרוט בסעיף (7) לעיל.
  - (10) **לדחות את ההתנגדות:** לא ניתן להוסיף על מצוקת החניה הקיימת באזור גם כך. ככל שנדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.
  - (11) **לקבל את ההתנגדות:** תותר הקמת מתקן חניה משותף ל-2 חלקות, ותירשם זיקת הנאה הדדית כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה.
  - (12) **לדחות את ההתנגדות:** התקנות מאפשרות מגוון פתרונות, אותם ניתן לבחון לעת הוצאת היתר בניה.
  - (13) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** ראו פרוט בסעיף (7) לעיל.
  - (14) **לקבל את ההתנגדות:** ראו פרוט בסעיף (3) לעיל.

**סיכום ההחלטות באזור ההכרזה**

- (1) הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש, (גם במגרש פינתי) לכל היותר ותוצמד לדופן הצדדית של המגרש.
- (2) החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר. במקרה בו לא ניתן לספק מקומות חניה על פי התקן התקף, יגבה תשלום עבור קרן חניונים ציבוריים על פי תכנית ח'.
- (3) בסעיף 6.6 יימחק המשפט "לא יינתנו פטורים מתקן החניה".
- (4) במקרה בו לא ניתן לספק מקומות חניה על פי התקן התקף, יגבה תשלום עבור קרן חניונים ציבוריים על פי תכנית ח'.
- (5) בתוספת על בניין קיים, במקרים בהם יוכח כי לא ניתן למקם את תא קליטת הרכבים במרווח הצידי, יותר מיקום תא קליטת כלי רכב למתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בתחום המרווח הקדמי במגרש. מתקן החניה יוצמד ככל הניתן למרווח הצידי של המגרש, ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לאורך החזית הקדמית, מלבד בשביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה.
- (6) ככל שנדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.
- (7) תותר הקמת מתקן חניה משותף ל-2 חלקות, ותירשם זיקת הנאה הדדית כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה.

**74.5.3. תיקונים טכניים**

- (1) תכנית ח' הינה תכנית כלל עירונית וחלה על תכנית זו כמו יתר התכניות העירונית. יש לעדכן את סעיף 1.6 להוראות התכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) ולהוסיף את תכנית ח'.
- (2) יש להוסיף לסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) הוראת יחס המבטלת את כל התכניות בהן הותרה תוספת קומה בגין קומת עמודים לחניה.

## 75. סעיף 6.7 ב - הגבלות בגין בטיחות הטיסה / הגבלות בגין שדה דב - רובע 3 / רובע 4

<b>75.5. הוראות התכנית המופקדת</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) על תחום התכנית חלות הגבלות בגין שדה התעופה דב הוז לרבות בניה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</li> <li>• (2) הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בגין בטיחות הטיסה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.</li> </ul>
<b>75.6. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>75.6.3. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <u>רובע 3 : 55</u> <u>רובע 4 : אין התנגדויות</u>
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) התקבלה החלטה שאומצה ע"י הממשלה לקידום פינוי שדה דב ולכן מבוקש לקבוע בהוראות התכנית שהגבלות הגובה יבוטלו עם פינוי הקרב של שדה דב.</li> <li>(2) מבוקש להבהיר מהן מגבלות הגובה כתוצאה מהקרבה לשדה דב.</li> </ol>
<b>75.6.4. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>75.6.5. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>75.7. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>75.8. המלצות החוקרת</b>
<b>75.8.3. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> כל זמן ששדה דב קיים ומתפקד, יש להחיל על האזורים הרלוונטיים את הגבלות הבניה הנגזרות מקיומו. עם זאת, יצוין כי הגבהים המוצעים בתכנית לא מגיעים לגבהי הגבלות הבניה של שדה דב וממילא פינוי השדה אינו רלוונטי לגביהם.</li> <li>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> אין צורך לפרט בתכנית את ההוראות החלות עליה מתוקף תכניות שהיא כפופה להן או מאמצת חלק מהן. בכל מקרה, כאמור, מגבלות הגובה כתוצאה מהקרבה לשדה אינן אפקטיביות בתחום התכנית שמגבילה את גובה הבניה מטעמים תכנוניים אחרים.</li> </ol>
<b>75.8.4. באזור ההכרזה</b>
כני"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

**76. סעיף 6.7 - היטל השבחה - רובע 3 / רובע 4**

<b>76.5. הוראות התכנית המופקדת</b>
• היטל השבחה ייגבה כחוק.
<b>76.6. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>76.6.3. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 19,20,26,33,34,44,45,46,47,49,50,52,53,54,55 רובע 4 : 34
(1) התכנית המופקדת אינה מעניקה פטור מהיטל השבחה כמקובל לתכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. (2) מבוקש להגדיר את התכנית כתכנית שאינה משביחה, וזאת משום שהיא אינה נושאת בשורה תכנונית או כלכלית חדשה.
<b>76.6.4. התנגדות מהנדס העיר</b>
בדראפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013 נכתב: "לא ניתן לקבוע בתכנית כי לא ייגבה היטל השבחה. מכיוון שתכנית רובע 3 הינה בין היתר תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 אזי התמריצים בגין תמ"א 38 יחולו על התוספת המוצעת בתכנית לפי החוק."
<b>76.6.5. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>76.7. שיקולים</b>
ראו פרוט בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>76.8. המלצות החוקרת</b>
<b>76.8.3. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות: (1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> : היטל השבחה ייקבע על פי חוק, לרבות פטורים, ככל שיהיו קיימים בחוק. למען הסר ספק, סעיף 6.7 להוראות התכנית ייכתב כי היטל השבחה ייקבע (ולא ייגבה) בהתאם להוראות החוק. (2) <b>לדחות את ההתנגדות</b> : מבדיקה שנערכה על ידי היועצת השמאית של הוועדה המחוזית, עלה כי התכנית המופקדת משביחה את שווי הנכסים שנבדקו, להוציא מקרה גבולי אחד באזור ההכרזה בו אין השבחה של ערך הנכס, אך גם אין ירידת ערך. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ה' - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית".
<b>76.8.4. באזור ההכרזה</b>
כני"ל - ההמלצות זהות לאלה שמחוץ לאזור ההכרזה.

## 6. מענה על טענות המתייחסות לתמ"א 38

פרק זה מרחיב טענות המתייחסות לתמ"א 38.

ראו פרוט התייחסות החוקרת בפרק 3 לעיל, בעיקר בסעיף ג' – "תמ"א 38 וסעיף 23", וכן בפרק 4 לעיל, בעיקר בסעיפים א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38 ו-ג' – "התייחסות התכנית לחיזוק מבנים".

הנחיות לקריאת הטבלאות בפרק זה ניתן למצוא בתחילת פרק 5 לעיל.

### 1. התכנית המופקדת מצמצמת זכויות ביחס לתמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>1.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>1.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 23, 25, 31, 32, 33, 36, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54. רובע 4 : 1, 2, 3, 7, 8, 17, 18, 22, 23, 28, 34, 38, 39, 40, 41, 44, 34 א.
1) התכנית המופקדת מתיימרת לבטל בפועל את תמריצי הבניה העומדים בבסיס הוראות תמ"א 38, ובפרט את התמריצים המוגדלים המוגדרים בתיקון השלישי לתמ"א.
2) במצב של הריסה ובניה מחדש, התכנית המופקדת פוגעת ביחס לזכויות במצב התכנוני החל הכולל מימוש מכוח תמ"א 38.
3) מבוקש שהתכנית המופקדת תתוקן כך שתאפשר את ניצול מלוא שטחי הבניה- קווי בניין, הרחבות דירות, הקמת ממ"דים וכיו"ב, כפי שמתירה תמ"א 38.
<b>1.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. הזכויות המצוינות בתמ"א 38, לא יכולות להתאים באופן גורף לכל הישובים בארץ. לצורך כך נוסח בתכנית סעיף 23. זאת ועוד, התכנית נותנת בהוראותיה משקל רב, ואף גובר, לשיקולי עיצוב עירוני ושימור. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג' – "תמ"א 38 וסעיף 23" ובפרק 4 לעיל, סעיף א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38".

## 2. התכנית המופקדת לא מאפשרת הוספת 25 מ"ר המתאפשרת על פי תמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>2.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>2.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>2.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3</b> : 55,46,44,33,26,25,23 <b>רובע 4</b> : 40,38,34,29,27,10,2,1
(1) מבוקש שהתכנית המופקדת תאפשר הרחבת הדירות הקיימות. (2) מבוקש לקבוע כי תותר חריגה בקו בניין קדמי לצורך הקמת ממ"דים וניצול מלוא זכויות להרחבה עד 25 מ"ר ליח"ד. (3) יש לתקן את הוראות התכנית המופקדת ולהטמיע זכויות הבניה של הקלה בשיעור 6% ותוספת בניה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (סעי' 12 לתמ"א 38).
<b>2.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג' – "תמ"א 38 וסעיף 23" ובפרק 4 לעיל, סעיף א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38". יחד עם זאת, יצויין כי התכנית המופקדת מאפשרת בהוראותיה הרחבה של הדירות הקיימות, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובמקרים מסויימים גם חריגה מקווים אלה. המלצות החוקרת אף מרחיבות את הגמישות בנושאים אלה. ראו המלצה בנושא קווי בניין לממד"ים בפרק 5 לעיל, סעיף 35.

## 3. התכנית המופקדת לא מאפשרת הוספת ממ"ד לדירות קיימות המתאפשרת על פי תמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>3.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>3.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>3.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3</b> : 55,52,51,48,46,31,23,20,19,9,8,1 <b>רובע 4</b> : 41,40,38,29,28,27,25,11,7,2,1
(1) תמ"א 38 (סעיף 11) מאפשרת הוספת ממ"ד לכל דירה, בעוד התכנית המופקדת מעדיפה למצות אפשרויות אחרות והוספת ממ"דים רק כאפשרות אחרונה (סעיף 4.1.3 ב 10). (2) לפי סעיף 4.1.3 ב ס"ק 10, בתכנית המופקדת- דירות חדשות שייבנו יקבלו ממ"דים בעוד שמיגון דירות קיימות ייעשה בדרך של מיגון חדרי מדרגות, ממ"ק ו/או מקלט. (3) מבוקש שהתכנית המופקדת תאפשר לכל בעלי הדירות ישנות וחדשות, להוסיף ממ"ד לדירתם. (4) מבוקש לבטל את ההוראות בתכנית המגבילות את האפשרות לתוספת ממ"דים לבניינים קיימים.
<b>3.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג' – "תמ"א 38 וסעיף 23" ובפרק 4 לעיל, סעיף א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38". יחד עם זאת, יצויין, שהומלץ בדו"ח זה לשנות את סעיף 4.1.3 ב' ולכתוב בו שמיגון המבנים יהיה על פי החוק והנחיות פיקוד העורף ובהתאמה להוראות תכנית זו כגון עמידה בקווי בניין וכו'. ראו המלצה בנושא תיעדוף חלופות מיגון בפרק 5 לעיל, סעיף 34.

#### 4. התכנית המופקדת לא מאפשרת תוספת 2 קומות וקומה חלקית נוספת המתאפשרות על פי תמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>4.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>4.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>4.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: 58,55,54,53,45,33,32,31,25,8,1 רובע 4: 34,44,40,39,28,27,23,22,11,9,8,7,4,3,2,1.א
(5) מבוקש לאפשר הקמת 2.5 קומות נוספות על גגות הבניינים במסגרת תיקון מס' 3 לתמ"א 38.
<b>4.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג – "תמ"א 38 וסעיף 23" ובפרק 4 לעיל, סעיף א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38". יחד עם זאת, יצויין כי בהמלצות החוקרת, ניתן, בנסיבות מסוימות, לבנות תוספת של 2.5 קומות. ראו המלצה בפרק 5 לעיל, סעיף 29 העוסק בשטח בנייה קיימת על הגג, סעיף 36 העוסק בתוספת זכויות וקומות ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, סעיף 39 העוסק בתוספת בניה ברחובות הראשיים ברובע 4, וסעיף 44 העוסק בתוספת בניה במגרשים שגובהם מעל 7 קומות. כמו כן, במקרים בהם לא הותרה תוספת של מלוא 2.65 קומות, ההוראה נבעה מטעמים תכנוניים ענייניים. על פי בדיקה שמאית-כלכלית, קיימת לפחות חלופה אחת לחזוק בעלת כדאיות כלכלית.

#### 5. התכנית המופקדת לא מאפשרת סגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לקומת מגורים המתאפשרת על פי תמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>5.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>5.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>5.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: 55,46,34,25,22,16,15 רובע 4: 34,28,11,8
(1) מבוקש לאפשר סגירת קומת עמודים והפיכתה לקומת מגורים כמו בתמ"א 38.
<b>5.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג – "תמ"א 38 וסעיף 23" ובפרק 4 לעיל, סעיף א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38". יחד עם זאת, יצויין כי התכנית מתירה לסגור קומת עמודים בתנאים שונים. המלצות החוקרת מאשרות סגירת קומת עמודים, בתנאי של השארת רצועה מפולשת, או סגירה של חלק מרצועה זו בתנאים מסוימים. ראו המלצה בנושא זה בפרק 5 לעיל, סעיף 17, העוסק בקומת קרקע/ רצועה מפולשת וסעיף 52 העוסק בסגירת קומת עמודים מפולשת ו/או חלקית.

## 6. התכנית המופקדת מגבילה את קווי הבניין ביחס לתמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>6.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>6.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>6.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3</b> : 1,3,8,9,11,15,16,23,31,32,34,36,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,55,57. <b>רובע 4</b> : 1,2,8,9,11,27,28,29,34,35,37,38,40.
(1) מבוקש לקבוע את הוראות התכנית על פי תיקון 3 לתמ"א 38: ניתן לאשר חריגה מקווי בניין כל עוד המרווחים בין הבניינים לא יקטנו מ-4 מ' לצד ו-6 מ' לאחור (נוסח ההוראה בתמ"א 38- סעיף 11.1.4 מתייחס לחריגה מקו בניין שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור). אולם מהנדס העיר יכול לאפשר לחרוג מכך על מנת לאפשר ממ"דים ו/או מעלית ו/או רכיבי חיזוק כולל קו בניין אפס לצד.
<b>6.3. המלצות החוקרת</b>
<b>6.3.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג – "תמ"א 38 וסעיף 23" ובפרק 4 לעיל, סעיף א' – "סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38". יחד עם זאת, יצוין כי במענה להתנגדויות, הומלץ לצמצם את קווי הבניין וכמו כן הומלץ להתיר, בנסיבות ובתנאים שונים, חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת ממ"דים, מעליות, חדרי מדרגות ומרפסות. ראו המלצות בנושאים אלה בפרק 5 לעיל, סעיף 35 העוסק במיגון מבנים, סעיף 37 העוסק בהבלטת חדרי מדרגות ומעליות, וסעיף 53 העוסק בתוספת מרפסות לבניין קיים. בנוסף, יובהר כי התכנית המופקדת מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך רכיבי חיזוק למבנה (מתוך סעיף 4.1.3 (ב) 11 בהוראות התכנית: "... לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת"). בנוסף, תותר השלמת מישורי החזית לקווי החריגה של רכיבי החיזוק, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית.

## 7. התכנית המופקדת מרוקנת את כל תמריצי תמ"א 38 ומחייבת חיזוק המבנים בלבד - רובע 3 / רובע 4

<b>7.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>7.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>7.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3</b> : 6,17,19,20,22,25,41,45,46,48,51,53,54. <b>רובע 4</b> : 8,38,39,40,44.
(1) יישום סעיף 23 מרוקן את כל התמריצים של תמ"א 38, ומחייב את חיזוק המבנים בלבד. (2) לאור החשיבות של תמ"א 38, והעמדה הברורה של ממשלת ישראל ושל המועצה הארצית לפיה חשיבות החיזוק של בניינים מפני רעידות אדמה מצדיקה מתן תמריצים לכך בדרך של זכויות בניה, לא הגיוני שזכויות אלה תישללנה באופן גורף מחלקים נרחבים בעיר תל אביב במסגרת תכנית מתאר מקומית.
<b>7.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b>
(1) זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג - תמ"א 38 וסעיף 23 ובפרק 4 לעיל, סעיף א' - סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38. אי לכך, לא ניתן לקשור ישירות בין התמריצים שבתמ"א 38 והזכויות המוצעות בתכנית המופקדת. התכנית מכוונת לאפשר כדאיות כלכלית של מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוך הענקת זכויות שבראש ובראשונה יאפשרו ביצוע פעולות אלה, אך גם יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע, יגדילו את היצע הדיור ויציעו מגוון דירות. כל זאת, תוך הבטחת שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו. (2) בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאית הוועדה המחוזית, העלתה כי בכל המקרים שנבדקו, לפחות חלופה אחת המוצעת בתכנית המופקדת (הריסה ובניה או תוספת על בניין קיים) הינה כדאית כלכלית. ראו פרק 3 לעיל, סעיף ה' - כלכליות לעומת כדאיות כלכלית.

## 8. התכנית המופקדת פוגעת בהתכנות הכלכלית לביצוע חיזוק הבניין מכיוון שאינה מאפשרת תמריצים שונים על פי תמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4

<b>8.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>8.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>8.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 20,19. רובע 4 : 44,41,40,39,32,31,29,9,8,2.
(1) התכנית המופקדת מפחיתה באופן משמעותי מהאפשרויות הניתנות מכוח תמ"א 38 וכתוצאה מכך נגרמת פגיעה בהתכנות הפיזית והכלכלית לביצוע חיזוק הבניין. (2) התכנית המופקדת פוגעת בכדאיות הכלכלית בהוספת קומות: תמ"א 38 מאפשרת הוספת שתי קומות מלאות בעוד התכנית המופקדת מאפשרת תוספת של קומה מלאה אחת בלבד.
<b>8.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> ראו מענה בסעיף 7 לעיל.

## 9. מבוקש לקבוע כי הזכויות על פי תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה חדשה מתווספות לזכויות התכנית המופקדת - רובע 3

<b>9.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>9.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>9.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: רובע 3 : 39,38,37,25. רובע 4 : לא רלוונטי
(1) סעיף 14 א' בתמ"א 38 (תוספת מאוחרת) קובע כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 יהיו בנוסף לזכויות הקיימות בתכניות מפורטות שטרם מומשו והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22. סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית המופקדת קובע סל זכויות מקסימלי ממנו לא ניתן לחרוג. קיימת סתירה בין הוראות אלו לבין תמ"א 38 במקרה בו ישנן זכויות בניה קיימות מכוח תכניות מפורטות (שטרם מומש ש.ק). יש לדחות את התכנית או לחילופין לקבוע כי הזכויות על פי תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה חדשה מתווספות לזכויות תכנית זו עם השינויים המתבקשים.
<b>9.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> זכויות הבניה בתמ"א 38 אינן מוקנות, התכנית המופקדת הוכנה מתוקף סעיף 23. אי לכך, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תמ"א 38 לבין התכנית המופקדת, הרי שהוראות התכנית המופקדת גוברות. ראו הרחבה והסבר בפרק 3 לעיל, סעיף ג - תמ"א 38 וסעיף 23 ובפרק 4 לעיל, סעיף א' - סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38 ובסעיפים הנוספים בפרק זה.

**10. התכנית המופקדת לא קובעת בבירור את זיקתה לתמ"א 38 - רובע 3 / רובע 4**

<b>10.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>10.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>10.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 55,54,53,52,50,49,47,46,45,44,34,33,26,20,19 רובע 4 : 34
(1) בהוראות התכנית המופקדת לא נכתב כי היא נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
<b>10.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> בדברי ההסבר לתכנית המופקדת נכתב, בין השאר: "התמ"א מעניקה תוספת זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות". כמו כן, על מטרות התכנית המופקדת נמנית, בין השאר, המטרה שלהלן: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3/4 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א/38". לאור זאת, הטענה נדחת.

**11. התכנית המופקדת פוגעת בהתארגנות דיירים לביצוע תמ"א 38 בבניין,****שהחלה עוד לפני הפקדת התכנית - רובע 3 / רובע 4**

<b>11.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>11.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>11.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 7 רובע 4 : 27,9,3
(1) התכנית המופקדת פוגעת בהתארגנות דיירים שכבר החלה לפני כשנתיים בדבר יישום האפשרויות הניתנות מכוח תמ"א 38.
(2) התכנית המופקדת פוגעת בתהליך תכנון עבורו נשכרו שירותיהם של אנשי מקצוע, שהחל לאחר קבלת דף מידע תכנוני.
<b>11.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> התארגנות להכנת תכנית, כמו גם קבלת דף מידע, אינם מהלכים סטטוטוריים, שלפיהם ניתן לעגן זכויות. אין סתירה בין ההתארגנות להמשך התכנון, כל זמן שיתבצע בהתאמה להוראות התכנית שתאושר.

## 7. מענה על טענות כלליות

פרק זה מרחיב טענות המתייחסות לנושאים כלליים ולא לסעיפים ספציפיים בתכנית.

הנחיות לקריאת הטבלאות בפרק זה ניתן למצוא בתחילת פרק 5 לעיל. בפרק זה מפורטים השיקולים בסעיף המלצות החוקרת.

### 1. התכנית המופקדת מבטלת / מצמצמת זכויות ביחס למצב התכנוני הקיים (ללא קשר לתמ"א 38) - רובע 3 / רובע 4

<b>1.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>1.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: 55,54,53,52,51,50,49,48,47,46,45,44,41,39,38,37,36,35,34,33,32,31,30,29,26,25,22,21,20,19,16,14,11,10,9,7,6,4 רובע 4: 44,41,40,38,34,29,25,20,13,8,7,3
(1) התכנית המופקדת כוללת סתירה פנימית בקובעה מחד כי כל התוכניות הקודמות בטלות, ומאידך כי איננה פוגעת בזכויות הבניה הקובעות בתכניות מאושרות.
(2) יש לכלול במסגרת התכנית המופקדת את כל הזכויות המוקנות על פי תכניות שהתכנית המופקדת מבקשת לבטל.
(3) התכנית מקטינה את זכויות הבניה הקיימות הן בבניין חדש והן בבניין קיים. (הערת החוקרת: לחלק מהתנגדויות אלה צורפה חו"ד שמאית/כלכלית לצורך הוכחת טענה זו). הדבר סותר את דברי ההסבר לתכנית המופקדת, הטוענים כי התכנית מעניקה סל זכויות גדול יותר במקרה של בניה חדשה.
(4) התכנית המופקדת מצמצמת זכויות ביחס למדיניות הנהוגה בעירייה.
<b>1.3. המלצות החוקרת</b>
<b>סעיפים 1-3: לדחות את ההתנגדויות.</b> ממטרות התכנית: "פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספת בניה, אשר יחליף תכניות נושאויות קודמות (ההדגשה לא במקור. ש.ק.) כגון תכנית מי' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'". התכנית מחליפה ומבטלת רק תכניות נושאויות לא ראשיות. בין היתר, התכנית מאגדת בתוכה זכויות מהתכניות המבוטלות, על מנת ליצור תכנית אחת מגובשת.
חשוב לציין, שעל מנת למצות את מירב שטחי הבניה בתכניות שצוינו לעיל, היה צורך לממש את ההקלות שניתן היה לבקש במסגרת בקשה להיתר בניה. מחד גיסא, הקלות אלה אינן זכויות מוקנות. מאידך גיסא - בעת השוואה בין הזכויות המוצעות בתכנית המופקדת, לבין השטחים אותם ניתן היה לבנות על פי התכניות הקיימות, יש לקחת בחשבון ציפיות סבירות, ולבחון אם ואילו הקלות הן חלק מהציפיות הסבירות.
מכל מקום, הטענה שהתכנית מטעה לחשוב שאין היא פוגעת בזכויות מוקנות על פי תכניות תקפות נבדקה ולא נמצא בה ממש. כל ההתנגדויות אליהן צורפה חו"ד שמאית בתוספת ההתנגדויות שנראו אופייניות ואשר לא צורפה להן חו"ד שמאית, הועברו לבדיקה של שמאית הוועדה המחוזית.
<b>מהבדיקה עלה כי ככלל, התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית לתכניות מאושרות, לפחות באחת מהחלופות המוצעות בה. המלצות החוקרת מחזקות מגמה זו.</b> ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ה' - כלכליות לעומת כדאיות כלכלית.
<b>סעיף 4: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b> ראו המלצות בנושאים הבאים: הקלות בקווי בניין עבור מעליות- פרק 5 לעיל, סעיף 37 העוסק בהבלטת חדרי מדרגות ומעליות. הקלות בקווי בניין- פרק 5 לעיל, סעיף 11 העוסק בקווי בניין, סעיף 12 העוסק בהגדרות מספריות לקווי הבניין, וסעיף 35 העוסק בקווי בניין לממ"דים. צפיפות- פרק 5 לעיל, סעיף 10 העוסק במספר יח"ד מותר למגרש, וסעיף 46 העוסק במספר יח"ד לתוספת. מספר קומות התוספת ביחס לתמ"א 38- פרק 6 לעיל, סעיף 4.

## 2. התכנית המופקדת אוסרת באופן גורף אישור הקלות ומגדירה כסטייה ניכרת שינוי במספר הקומות וקווי הבניין, ובכך מגבילה את הועדה המקומית מלשקול תוספת זכויות למבנים במקרים ספציפיים ולגופו של עניין - רובע 3 / רובע 4

<b>2.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>2.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>2.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3:</b> 52,51,50,49,48,47,46,44,17,10 <b>רובע 4:</b> 41,40,39,38,37,29,10,8
<p>(1) מבוקש לבטל את האיסור הגורף על אישור הקלות במתחם התכנית המופקדת.</p> <p>(2) מבוקש לתקן את הוראות התכנית המופקדת ולהטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה.</p> <p>(3) מבוקש לאפשר שיקול דעת לועדה, בתנאים מיוחדים מאוד, וזאת כדי לאפשר תוספת קומה במידה ואין כל דרך למצות שטחי בניה משמעותיים מותרים עקב צורת מגרש מיוחדת.</p>
<b>2.3. המלצות החוקרת</b>
<b>2.3.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
<p>(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית המופקדת, ובנוסף לכך, ההמלצות במענה להתנגדויות, מציעות סל זכויות הכולל בתוכו מיסוד הקלות שהיו נהוגות בעת הגשות תכניות להיתרי בניה, כמו למשל קווי בניין מוקטנים, קווי בניין למרפסות, מתקני חניה בגבול המגרש ועוד. יודגש כי התכנית אינה מאפשרת קבלת הקלות באותם נושאים בהם הוטמעו ההקלות בהוראות התכנית.</p> <p>(2) <b>רובע 3: לדחות את ההתנגדות:</b> ראו סעיף (1) לעיל. <b>רובע 4: לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> בתחום הבניה לקוטגים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6% כמו גם בקווי הבניין.</p> <p>(3) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> התכנית המופקדת הינה תכנית נפחית במהותה. תוספת קומות מהווה שינוי משמעותי בנפחי המסה הבנויה. במגרשים מיוחדים הומלץ לאפשר שינוי בקווי הנסיגה בקומת הגג וכדומה, אך לא הומלץ לאפשר שיקול דעת בנושא תוספת קומה לצורך השלמת זכויות. אי לכך ובשים לב להשפעת מרכיב הגובה על המרקם, מומלץ לקבוע כי סטייה ממנו תהווה סטייה נכרת.</p>

## 3. אין התכנות / כדאיות כלכלית לתכנית - רובע 3 / רובע 4

<b>3.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>3.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>3.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <b>רובע 3:</b> 55,54,53,51,46,44,43,36,34,33,26,19,9,8,7,6,4 <b>רובע 4:</b> 44,41,40,39,38,37,32,31,27,7,2
<p>(1) זכויות הבניה הניתנות בתכנית המופקדת להריסה ובניה מחדש או בתוספת לבניין קיים אינן מספקות את ההתכנות הכלכלית הנדרשת להתחדשות עירונית. מבוקש להגדיל את סל הזכויות המרבי לבניה.</p> <p>(2) אין כל תמריץ כלכלי / כדאיות כלכלית להריסת הבניין הקיים ולהקמת בניין חדש תחתיו. התוספת המתאפשרת מכח התכנית המופקדת איננה יכולה להספיק לעלויות הנדרשות לחיזוק הבניין.</p> <p>(3) תוספת זכויות למבנים קיימים אינה מספקת את התמריץ הנדרש להתחדשות עירונית.</p> <p>(4) התכנית המופקדת פוגעת בתמריצי חיזוק בניין קיים לצד "עידוד" הריסה ובניה מחדש. הדבר יוצר מצב בו אין כדאיות כלכלית לחיזוק בניין קיים. מבוקש לאפשר תוספת קומות על מנת ליצר תמריץ לחיזוק המבנים הקיימים.</p>

**3.3. המלצות החוקרת****3.3.1. מחוץ לאזור ההכרזה****לקבל את ההתנגדויות בחלקן:****רובע 3:**

**תוספת על הקיים:** התנגדויות, אשר צורפה להן חוות דעת שמאית מטעם המתנגדים, בתוספת מספר מגרשים אפייניים, הועברו לבדיקת שמאית הוועדה המחוזית. הבדיקה העלתה, כי על פי הוראות התכנית המופקדת, בכל המקרים קיימת כדאיות כלכלית לחיזוק הבניין. בעקבות המלצות החוקרת, ניתן להניח שהכדאיות הכלכלית רק תשתפר. הבדיקה שערכה השמאית לא כללה התייחסות למבנים גבוהים (מעל שבע קומות). על מנת לשפר את הכדאיות הכלכלית לחיזוק מבנים אלה, הומלץ במענה להתנגדויות לאפשר להם תוספת של שתי קומות, קומת גג חלקית וסגירה חלקית של קומת הקרקע. ראו פרוט בפרק 5 לעיל, סעיף 44.

**הריסה ובנייה:** שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה של התנגדויות להן צורפו חוות דעת שמאיות, הקובעות כי אין כדאיות כלכלית בהריסה ובנייה. בבדיקה נמצא כי על פי הוראות התכנית המופקדת, קיימת כדאיות כלכלית במחצית המגרשים שנבדקו. השוני בין הכדאיות הכלכלית במגרשים השונים, נבע בעיקרו מהוראות התכנית המופקדת. לדוגמא, מגרש קטן ברחוב צר קבל פחות זכויות ממגרש גדול ברחוב רחב. השמאית התבקשה לבחון גם את הכדאיות הכלכלית לאור המלצות החוקרת. מהבדיקה עלה כי מחוץ לאזור ההכרזה, המלצות החוקרת משפרות את הכדאיות הכלכלית בחלק הארי של המקרים. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ה' - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית".

**רובע 4:**

**תוספת על הקיים:** התנגדויות, שלהן צורפה חוות דעת שמאית מטעם המתנגדים, בתוספת מספר מגרשים אפייניים, הועברו לבדיקת שמאית הוועדה המחוזית. הבדיקה העלתה כי על פי הוראות התכנית המופקדת, בכל המקרים קיימת כדאיות כלכלית לחיזוק הבניין. בעקבות המלצות החוקרת, ניתן להניח שהכדאיות הכלכלית רק תשתפר. הבדיקה שערכה השמאית לא כללה התייחסות למבנים גבוהים (מעל שבע קומות). על מנת לשפר את הכדאיות הכלכלית לחיזוק מבנים אלה, הומלץ במענה להתנגדויות לאפשר להם תוספת של שתי קומות, קומת גג חלקית וסגירה חלקית של קומת הקרקע. ראו פרוט בסעיף 44 לעיל.

**הריסה ובנייה:** שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה של התנגדויות להן צורפו חוות דעת שמאיות, הקובעות כי אין כדאיות כלכלית בהריסה ובנייה. בבדיקה נמצא כי על פי הוראות התכנית המופקדת, מתוך ששה מגרשים שנבדקו, בארבעה לא נמצאה כדאיות להריסה ובנייה מחדש והכדאיות בחמישי נמצאה גבולית. העדר כדאיות כלכלית במגרשים אלה, רובם בתחום תכניות השיכונים, נבע בעיקרו בשל הוראות מיוחדות שנקבעו עבורם, לצורך שמירה על המרקם היחודי שלהם. לדוגמא, במגרשים ברחבי רובע 4 מתירה התכנית המופקדת בניית שש קומות וקומת גג חלקית ועד 250% בנייה. במגרשים בתחום תכניות השיכונים הותרו בין שלוש לארבע קומות וקומת גג חלקית ועד 180% בנייה. המלצות החוקרת משפרות את הכדאיות הכלכלית במרבית המקרים. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ה' - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית".

**לסיכום, לאור העובדה שהתברר כי קיימת כדאיות כלכלית לפחות בחלופה אחת בכל המקרים שנבדקו, ניתן לציין כי התכנית המופקדת, על השינויים המוצעים בה, תהיה כלכלית ותאפשר חיזוק המבנים והתחדשות עירונית ברחבי הרובע.**

**3.3.2. באזור ההכרזה****לקבל את ההתנגדויות בחלקן:**

בבדיקה שנערכה על ידי שמאית הוועדה, להתנגדויות בהן הובאה חו"ד שמאית הקובעת כי אין כדאיות כלכלית בהריסה ובנייה, לא נמצאה באזור ההכרזה כדאיות כלכלית באף אחד מהמקרים. בהמשך לתוצאות בדיקה זו, התבקשה השמאית לבחון את הכדאיות הכלכלית לאור המלצות החוקרת. ההמלצות משפרות את הכדאיות הכלכלית בשניים מתוך ששה מקרים שנבדקו.

בדיקת שמאית הוועדה העלתה כי על פי הוראות התכנית המופקדת, בכל המקרים קיימת כדאיות כלכלית לחיזוק הבניין. בעקבות המלצות החוקרת, ניתן להניח שהכדאיות הכלכלית רק תשתפר. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, סעיף ה' - "כלכליות לעומת כדאיות כלכלית" לעיל.

#### 4. קיים פער בזכויות הניתנות מכוח התכנית המופקדת עבור בניינים שונים כתלות בשטח הגג כך שקיימת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים ששטח הגג שלהם גדול, בעוד שלא קיימת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים ששטח הגג שלהם קטן - רובע 3

<b>4.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא. שטח התוספת כמפורט בסעיף 4.1.3 (ג) להלן מחושב משטח הגג הקיים.
<b>4.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>4.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <u>רובע 3 : 24</u> <u>רובע 4 : לא רלוונטי</u>
(1) מבוקש להעניק לבניינים מסוימים, ששטח הגג שלהם קטן, זכויות בניה ל-2 קומות וקומה חלקית, אשר ללא תוספת זו אינם כלכליים לביצוע ולא יחזקו לעולם.
<b>4.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>4.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>4.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> הקביעה כי הכדאיות הכלכלית לחיזוק מבנה שהתכסית שלו קטנה יותר מתכסית של מבנה אחר, הינה טענה שגויה ביסודה. העלויות לשיפוץ וחיזוק של מבנה גדול (ובו ככל הנראה מספר גדול יותר של יחידות דיור) גבוהות יותר מאשר עלויות החיזוק של מבנה קטן. אי לכך, כל מבנה מקבל תוספת יחסית לגודלו.

#### 5. התכנית המופקדת כוללת הוראות אשר ישנו באופן דרסטי את המרקם התכנוני של השכונה ופוגעת בערכו של הבניין ומאפייניו, לדוגמא איחוד חלקות ויצירת תכנית בינוי רחבה - רובע 4

<b>5.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>5.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>5.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: <u>רובע 3 : לא רלוונטי</u> <u>רובע 4 : 28</u>
(1) התכנית המופקדת כוללת הוראות שמשנות באופן דרסטי את המרקם התכנוני של השכונה ופוגעת בערכו של הבניין ובמאפייניו המקרקעיים.
(2) התכנית המופקדת מרחיבה באופן קיצוני את זכויות הבניה על המגרשים משני צידי רחוב יהודה המכבי. השינוי יגרום לחסימת הרוח ואור השמש מן הבניין, פגיעה קשה בפרטיות, ולהגברת מפגעי רעש ועומס.
(3) הוראות התכנית המופקדת מאפשרות איחוד חלקות באופן שיגדיל את תכנית הבינוי. הדבר יגרום גם הוא להגברת ההשפעות השליליות והמפגעים על הבניין.
<b>5.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>5.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.

<b>5.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> מתחמי השיכונים ממוקמים בתוך המרקם העירוני של רובע 4, ומשיקים לרחובות ראשיים ומסחריים להם הומלץ להעניק זכויות בניה וגובה קומות המתאים למיקומם ותפקידם ברובע. הממשק ביניהם הינו בלתי נמנע, ומכאן גם הבדלי הגבהים באותו ממשק. מתחם המהווה מובלעת של אזור בינוי נמוך ופרברי בלב אזור עירוני אינטנסיבי, נהנה מיתרונותיו הפנימיים של המתחם אך אינו יכול לצפות לעצירת הפיתוח העירוני בסביבתו המתפתחת. יצוין כי התכנית המופקדת מעניקה גם למגרש המתנגד זכויות נוספות.

## 6. בבנין בבעלות מבוזרת הרחבה מוגדלת לדירה אחת אינה מהווה פיצוי ראוי על גריעת ההרחבה לדירה השנייה ומכשילה את ההתכנות של השגת הסכמה בין כל הדיירים - רובע 3 / רובע 4

<b>6.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית.
<b>6.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>6.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: <u>רובע 3 : 34</u> <u>רובע 4 : 34</u>
(1) בבנין בבעלות מבוזרת (בעלות המאפיינת את רוב הבניינים בתל אביב) הרחבה מוגדלת לדירה אחת אינה מהווה פיצוי ראוי על גריעת ההרחבה לדירה שנייה ומכשילה את ההתכנות של השגת הסכמה בין כל הדיירים. (2) מבוקש לאפשר תוספת שטחים שווה לכל דירה בבניין.
<b>6.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>6.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>6.3. המלצות החוקרת</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות: (1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> טענת המתנגד שאין בהרחבת דירה אחת כדי לפצות צמצום של האחרת נכונה כשלעצמה. המענים שניתנו להתנגדויות לתכנית זו, כגון אפשרות, במקרים שנדרש, להרחיב ממ"דים מעבר לקווי הבניין, קווי בניין למרפסות ואפשרות הרחבה של 25 מ"ר לכל יח"ד בתחום קווי הבניין, מצמצמים את המגבלות שהועלו בהתנגדות. (2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> המאפיינים השונים של הדירות (גודל הדירה, עיצוב המסות וחללי הפנים, הפנייה לעורף או לחזית וכדומה) מייצרים את השוני באפשרות לתוספת השטחים, ולא ניתן למנוע זאת.

## 7. תוספת היחידות המתאפשרת על ידי התכנית המופקדת לא תוביל להתחדשות עירונית - רובע 3 / רובע 4

<b>7.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>7.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>7.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: <u>רובע 3 : 55,52,51,46,7</u> <u>רובע 4 : 39,38,34,29</u>
(1) יש להגביר את האינטנסיביות של הבניה בעיר ולהגדיל את היצע הבניה למגורים.

<b>7.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
רובע 3:
(2) מגרשים ביעוד מגורים- מקדם צפיפות 80.
(3) מגרשים ברחובות מסחריים 65 וכן ברחוב ארלוזורוב.
רובע 4:
(4) מגרשים ביעוד מגורים מקדם צפיפות 90.
(5) ברחובות ארלוזורוב ונמיר- מקדם צפיפות 65.
<b>7.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>7.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b>
התכנית המופקדת, על השינויים המומלצים בה, תביא להתחדשות עירונית. בסיס ההחלטה על תוספת יחידות דיור בתכנית בא לידי ביטוי במטרות התכנית: <i>"יעוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3/4 בתל אביב פנ."</i> לא בכל מקום ולא בכל תנאי יש להעמיס יחידות דיור, במיוחד באזורים עירוניים בעלי מרקם רגיש ובעל ערך. ההתחדשות העירונית במתחמים 3 ו-4 תבוא לידי ביטוי בבניה חדשה ומודרנית, בשיפוץ מבנים קיימים וגם בתוספת יחידות דיור.
יחד עם זאת, צויין כי הומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנושא הגדלת הצפיפות (ואף לחדד ולהוסיף אפשרויות לחישוב צפיפות). ראו המלצה בנושא זה בפרק 5 לעיל, סעיף 10 העוסק במספר יח"ד מותר למגרש, וסעיף 46 העוסק במספר יח"ד לתוספת.

## 8. התכנית המופקדת אינה מכילה הנחיות הנדסיות - רובע 3

<b>8.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית.
<b>8.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>8.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות:
רובע 3: 24
רובע 4: לא רלוונטי
על התכנית המופקדת להכיל הנחיות הנדסיות שיינתנו על ידי מהנדס הועדה אשר יבטיח כי הבניינים הנבנים יהיו עמידים לפגיעת רקטות.
<b>8.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>8.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
אין התייחסות.
<b>8.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b>
הנחיות לחיזוק המבנים כנגד רקטות ניתנות על ידי הג"א.

**9. הנחיות למגרשים מיוחדים - רובע 3 / רובע 4**

<b>9.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה כללית
<b>9.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>9.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 21 רובע 4 : 34, 42, 37, 36, 17, 8 א
(1) מבוקש כי במסגרת הוראות התכנית המופקדת: (א) יוענקו תוספת זכויות (ב) תתאפשר גמישות בהוראות (לדוגמא תתאפשר יותר מכניסה אחת לחניה) (ג) ייקבעו לוחות זמנים מזורזים (ד) יאותרו מתחמים פוטנציאליים בהם ניתן למקם בניה גבוהה <u>למגרשים הבאים:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגרשים הממוקמים בסביבה המתאפיינת במגדלים גבוהים ובניה גבוהה</li> <li>• מגרשים הממוקמים על צירים ראשיים</li> <li>• מגרשים ששטחם גדול באופן משמעותי ביחס למגרשים בסביבתם (מעל 500 מ"ר, מעל 1 ד', מעל 2 ג' וכו')</li> <li>• מגרשים שאינם בנויים בהתאם למרקם הקיים ברובע.</li> </ul>
(2) לחילופין, מבוקש שמגרשים כמפורט לעיל יוחרגו מתחום התכנית המפורטת וייבנו על פי הוראות תמ"א 38 כלשונה.
<b>9.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות.
<b>9.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
(9) מבוקש לשמור באזור ההכרזה על גובה הבנייה התואם תכניות תקפות ערב ההכרזה.
<b>9.3. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדויות:</b> הוראות התכנית המופקדת מגדירות זכויות בניה למגרשים על פי אפיונים שנקבעו בה: מבנים לאורך רחובות ראשיים, מגרשים השייכים למתחם ייחודי, מגרשים גדולים או קטנים, בשטח 500 או 750 מ"ר וכדומה. חתכי הרחובות האופייניים ברחבי הרובע נעים בין גבהים של 4-6 קומות. ברחבי רובע 3 קיימים מגרשים ומתחמים גדולים יחסית. בחלקם אושרו, בד"כ באמצעות תכניות נקודתיות, מבנים גבוהים. ברחבי רובע 4 קיימים מגרשים ומתחמים גדולים משמעותית. בחלקם אושרו, בד"כ באמצעות תכניות נקודתיות, מבנים גבוהים משמעותית מהמבנים ברחבי הרובע. התכנית לא מכוונת לתת מענה למקרים חריגים כגון אלה, שכן בהם יש לדון בכל מקרה לגופו. אי לכך, להוציא הזכויות המומלצות שפורטו בדו"ח זה, והוראות כלליות שונות, אין מקום להוסיף במסגרת תכנית זו הוראות למגרשים המצויינים בהתנגדות זו. במקרים אלה ניתן לקדם תכניות נקודתיות.

**10. התכנית לא מתייחסת למתחמי שימור ייחודיים – רובע 3**

<b>10.1. הוראות התכנית המופקדת</b>
אין התייחסות.
<b>10.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>10.2.1. מתנגדים</b>
אין התייחסות.
<b>10.2.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
(1) הכנת תכנית עיצוב למתחמים מיוחדים – במתחם הוברמן (בתי השוקולד), כיכר רבין, ומתחם באזל, תידרש תכנית עיצוב כוללת למתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה על פי תכנית זו.
<b>10.2.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
(2) מתחמי השימור אינם מוגדרים בתוכנית למרות שסעיף 6.3 ב' מפנה למתחמי שימור. יש לחזור ולסמן המתחמים ולצרף לגביהם הנחיות שימור ייחודיות.
<b>10.3. שיקולים</b>
(1) כיכר באזל הינה אחד המתחמים הייחודיים שיש להתייחס אליהם כאל מערכת תכנונית אחת, בעלת קו רקיע אחיד ככל האפשר.
(2) רחוב הוברמן מהווה דופן ייחודית לככר הבימה ומהווה יחידה תכנונית אחת, מוגדרת ומצומצמת, נכון יהיה להעניק לו עיצוב מובהק ואחיד.
(3) כיכר רבין והרחובות הסובבים אותה נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית.
<b>10.4. המלצות החוקרת</b>
<b>10.4.1. מחוץ לאזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> עבור מתחם באזל, תידרש תכנית עיצוב כוללת למתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה על פי תכנית זו.
<b>10.4.2. באזור ההכרזה</b>
<b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> עבור מתחם הוברמן, תידרש תכנית עיצוב כוללת למתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה על פי תכנית זו.

**8. מענה על טענות פרטניות**

פרק זה נותן מענה לטענות מתנגדים שהתייחסו למצבים ספציפיים.  
הנחיות לקריאת הטבלאות בפרק זה ניתן למצוא בתחילת פרק 5 לעיל.

**1. התכנית המופקדת מעדיפה להוסיף על בניין קיים ולא להרוס ולבנות מחדש  
במגרשים המוגדרים כקטנים - רובע 3**

<b>1.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
הטענה פרטנית ומתיחסת לכלל זכויות התכנית המופקדת
<b>1.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.3.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3 : 15 רובע 4 : לא רלוונטי
מגרש המתנגד הינו מגרש בשטח הקטן מ-500 מ"ר וממוקם בתחום אזור ההכרזה. המתנגד הציג חישוב זכויות בניה למגרש זה ובו הראה כי השטח המותר לבניה על פי התכנית המופקדת קטן מהשטח שהיה מותר לבניה בתכנית מאושרת. כמו כן, נטען על ידיו שאין כדאיות כלכלית להרוס מבנים הממוקמים במגרשים קטנים באזור ההכרזה, בניגוד למטרות התכנית.
<b>1.4. שיקולים</b>
בדיקה שנערכה על ידי היועצת השמאית לוועדה המחוזית למגרש המדובר העלתה כי לאחרונה נוספה קומה וחדרי יציאה לגג על המבנה הקיים, במסגרת תמ"א 38. במקרה זה החישוב של תמריץ להריסה ובניה אינו קביל, שכן המבנה כבר מחוזק. מקרה זה אינו מעיד על מגמה כללית של התכנית כפי שטוען המתנגד.
<b>1.5. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

## 2. מבוקש להחריג את המגרש מתחום התכנית בשל העובדה כי למרות שהוא מוצג כחלקה אחת, למעשה קיים הליך של איחוד החלקות עם חלקה אחרת מחוץ לתחום התכנית - רובע 4

<b>2.2. הוראות התכנית המופקדת</b>	
הטענה פרטנית	
<b>2.3. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>2.3.1. מתנגדים</b>	
מזהי ההתנגדויות: <u>רובע 3</u> : לא רלוונטי <u>רובע 4</u> : 39	
התכנית המופקדת חוצה את המגרש לשני חלקים, באופן שחלקו המזרחי כלול בתחומיה ואילו חלקו המערבי, הפונה לרחוב אבן גבירול, מצוי מחוץ לקו הכחול של התכנית. המגרש עומד להרשם כחלקה אחת ומהווה בפועל יחידה תכנונית וקניינית אחת. מבוקש להוציא את חלקו המזרחי של המגרש מתחומי התכנית המופקדת ולהתייחס למגרש בכללות כגובל ברחוב אבן גבירול.	
<b>2.4. שיקולים</b>	
על פי כל היבט תכנוני נכון לאחד את החלקים ולצרפם לתכנית של רחוב אבן גבירול.	
<b>2.5. המלצות החוקרת</b>	
<b>לקבל את ההתנגדות.</b> לגרוע את החלקות (475, 398, 399, 251) מתחום התכנית.	

### 3. מגרש המחולק לארבע חלקות אשר עליהן בנויים שלושה מבנים כבית משותף - רבע 4

<b>3.2. הוראות התכנית המופקדת</b>	
טענה פרטנית	
<b>3.3. עיקרי ההתנגדויות</b>	
<b>3.3.1. מתנגדים</b>	
מזחי ההתנגדויות: <u>רבע 3</u> : לא רלוונטי <u>רבע 4</u> : 42	
1	מגרש המתנגד מחולק לארבע חלקות אשר עליהם בנויים שלושה מבנים כבית משותף. המתנגד מבקש לשנות הוראות התכנית כך שתאפשר איחוד ואז חלוקה מחדש של המגרש או לקבוע הוראה בתכנית כך שתאפשר איחוד ואז חלוקה מחדש של המגרש או לקבוע הוראה בתכנית של יותר משתי חלקות. המתנגד מבקש לאפשר, לאחר החלוקה, קבלת הזכויות של רחוב ראשי גם לחלקות האחוריות. לחילופין המתנגד מבקש להתייחס לארבע החלקות אחת גדולה ולתת לכולם זכויות על פי רחוב ראשי (בדומה לזכויות של מבנים עם קיר משותף הפונים לרחוב ראשי).
2	למרות שהבית מורכב מכמה חלקות רישום נפרדות, יש לבחון את חלקיו ביחד, וזאת למרות שחלק מהחלקות אינן נמצאות על רחוב פנקס שהוגדר על ידי התכנית כרחוב ראשי.
3	מבוקש לתת הוראות מפורשות בתכנית בנוגע לאפשרות לחלק מחדש את החלקות לארבע חלקות המקור ולאפשר ביטול הרישום כבית משותף על מנת שיוכל להמשך להתקדם להליך תמ"א 38. של הריסה ובניה בנפרד מהשכן שיושב בקדמת המגרש שלו ושהתחיל בהליך של תוספת קומות.
4	מבוקש, כי למרות שהשכן התחיל בתוספת קומות כאשר הוא בא לממש זכותו להריסה ובניה הוא יקבל את הזכויות של המגרש הראשי, שעליו יושב השכן שלא בונה איתו.
<b>3.3.2. התנגדות מהנדס העיר</b>	
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר.	
דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:	
5	שלושה בניינים הבנויים בארבע חלקות. כל עוד יתבצע איחוד חלקות יהיה ניתן לתת את נפחי הבנייה לפי ההנחיות שהונחו לגבי רחוב פנקס.
<b>3.3.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>	
לא רלוונטי	
<b>3.4. שיקולים</b>	
1	מבחינה תכנונית- הרציונל של תוספת קומות גדולה יותר במגרשים על רחוב ראשי הוא שרחובות אלה יכולים לספוג עוצמה זו. הדבר נכון לגבי בניינים שיש להם דופן הפונה לרחוב, או בניינים הצמודים אליהם בקיר משותף, מה שאין כן במקרה זה שבו רק בניין אחד צפוי להיות ממוקם עם דופן לרחוב פנקס.
2	על כן, יובהר כי הוראות התכנית המופקדת המתייחסות לרחוב ראשי, מתייחסות לבניין שיש לו דופן הפונה אל הרחוב או בניין נוסף הבנוי בצמוד אליו עם קיר משותף. על בניינים נוספים במגרש, ככל שקיימים, לא יחולו הוראות אלה.
3	מבחינה קניינית- אין מקום במסגרת תכנית זו לבצע איחוד וחלוקה במגרש פרטני כאשר הדבר לא נעשה בתכנית המופקדת ועלול לעכב את התכנית כולה. התכנית כוללת הוראות תכנוניות למצבים של איחוד/ חלוקת מגרשים, ככל שהדבר ייעשה במסגרת הליכים נפרדים בעתיד.
3	על מנת לאחד יותר משני מגרשים, שלא לפי הוראות התכנית המופקדת, ניתן לקדם תכנית נקודתית למגרשים נשוא ההתנגדות.
<b>3.5. המלצות החוקרת</b>	
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.	



**4. התכנית המופקדת החריגה את הנכס מתחומה בשל היותו מגרש "מגורים מיוחד" ובכך פוגעת בזכויותיו לרבות ערך כלכלי, יכולת לקחת חלק בהתחדשות עירונית, אפשרות לחזק את הנכס בפני רעידות אדמה - רובע 4**

<b>4.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה פרטנית
<b>4.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>4.3.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: לא רלוונטי רובע 4: 5
המגרש מוגדר כמגרש מגורים מיוחד על פי תב"ע נקודתית ולכן התכנית לא חלה עליו. מבוקש לכלול את הנכס בתחום התכנית המופקדת.
<b>4.4. שיקולים</b>
מדובר במגרש מגורים מיוחד שבעבר חלה עליו תכנית 117, ואשר שונה בתכנית 1289 למגורים מיוחד הכולל קומת מרתף, קומת קרקע לבית כנסת וקומה עליונה לדירת מגורים. הוראות התכנית המופקדת בסעיף 4.1 קובעות: "הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבניינים מעל קומת קרקע מסחרית מלאה או חלקית". אי לכך, התכנית חלה על מגרש זה.
<b>4.5. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות:</b> המגרש יכלל בתחום התכנית. זכויות הבניה לבניה חדשה יהיו על פי רחובות ראשיים.

**5. מבוקש לקבוע גובה קומת קרקע מסחרית 6 מ' לפחות, על מנת להתאים לצרכים של תשתיות שונות בחלל מסחרי הכולל גלריה - רובע 4**

<b>5.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה פרטנית
<b>5.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>5.3.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: רובע 3: לא רלוונטי רובע 4: 35.
(1) לקומה מסחרית בסנדרטים הקיימים נדרש גובה תפעולי של 0.8-1 מ' בחלל התקרה התלויה. בנוסף, נדרשים עוד 0.5-0.8 מ' עבור קונסטרוקציה בתקרת הקומה המסחרית. הדבר יוצר מצב בו נותר גובה של 3.4 מ' בלבד לחלל המסחרי, זאת כאשר הגובה נטו המקובל לקומות מסחריות חדשות הינו כ- 4.0 מ'.
(2) הגבלת גובה קומת הקרקע המסחרית ל- 5.0 מ' עלולה להוביל לסיכול של הוראות התכנית, המאפשרות בניית גלריה במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית. שינוי הגובה המקסימלי של קומת הקרקע המסחרית ל- 6.0 מ' לפחות יאפשר בניית גלריה עצמה וכן התקנת מערכות נדרשות על גבי הגלריה.
(3) מבוקש להעלות את הגובה המקסימלי של קומת הקרקע המסחרית המוגדרת בתכנית המופקדת מ- 5.0 מ' ל- 6.0 מ' לפחות.
<b>5.3.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
אין התייחסות בהתנגדות מהנדס העיר. דרפט הוועדה המקומית מתאריך 17/04/2013:
(4) גובה קומת הקרקע המסחרית שנקבע בתכנית הינו 5 מ' בהסתמך על גבהי קומת הקרקע ברחובות המסחריים דוגמת דיזנגוף וכן יהודה (4.50 מ') ומתוך כוונה להתאים את גובה קומת הקרקע לקנה המידה של הרחוב ומערכת הגבהים הקיימת.
<b>5.4. שיקולים</b>
ראו המלצות החוקרת להלן.

<b>5.5. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b>
<p>התכנית המופקדת לא ערוכה להחריג נקודתית זכויות שונות של מגרשים. לצורך זה ניתן לקדם תכנית נקודתית. ואכן, על שטח המגרש נשוא ההתנגדות מקודמת תכנית נקודתית, בה מבוקש גובה קומה בהתאם לצרכים הייחודיים של המבנה. גובה הקומה במגרש זה, ייקבע לפי הגובה שיאושר בתכנית הנקודתית. בשאר חלקי הרובע הגובה ייקבע על פי התכנית המופקדת.</p>

**6. התכנית המופקדת מתעלמת מתכניות מחוץ לרובע אשר כוללות הגדלת נפחי הבינוי שישנו באופן דרסטי את המרקם התכנוני המקיף את תחום תכנית 196 ופוגעת בערכה ומאפייניה, ללא התחשבות ושינויים נדרשים בדרכים - רובע 4**

<b>6.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה פרטנית
<b>6.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>6.3.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: <u>רובע 3</u> : לא רלוונטי <u>רובע 4</u> : 10.
<p>התכנית המופקדת במשולב עם התכנית המפורטת למתחם נמיר, ארלוזורוב ודפנה לא מתייחסות כראוי מבחינה אורבנית למתחם שיכון הקצינים. ביצוע התכניות הנ"ל כמוצע יגרום לפגיעה באיכות החיים והסביבה של תושבי שיכון הקצינים וכתוצאה מכך תיגרם פגיעה דרסטית בשווי הכלכלי של הקרקעות.</p>
<b>6.4. שיקולים</b>
<p>לתכנית רובע 4 אין השפעה משמעותית על שיכון הקצינים. התכנית כוללת הוראות ותמריצים לחיזוק מיגון והתחדשות מבנים ברובע בנפחי בניה אשר ישמרו את אופיו של המרקם. ראו גם מענה בפרק 8, סעיף 5.</p>
<b>6.5. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו שיקולים לעיל.

**7. מבוקש לאפשר לבניין קיים תוספת יחידה שלישית בקומת הגג - רובע 4**

<b>7.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה פרטנית
<b>7.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>7.3.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: <u>רובע 3</u> : לא רלוונטי <u>רובע 4</u> : 25
<p>מבוקש לאפשר לבניין קיים תוספת יחידה בקומה שלישית, היא כיום קומת הגג בנסיגה כפי שאפשרה תכנית ס', או ללא נסיגה.</p>
<b>7.4. שיקולים</b>
<p>התכנית המופקדת מאפשרת תוספת קומה חלקית על הגג באזור תכנית 117 בבניה הנמוכה. בהתאם להמלצות החוקרת, מקדם הצפיפות בקומה זו הינו 70 מ"ר.</p>
<b>7.5. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות:</b> ראו שיקולים לעיל.

**8. הכפפה לתכנית תא/3964/מח - רובע 3**

<b>8.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה פרטנית
<b>8.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>8.3.1. מתנגדים</b>
מזיהי ההתנגדויות: רובע 3 : 13,12 רובע 4 : לא רלוונטי
מבוקש להבהיר בהוראות התכנית שאין בהוראות התכנית המופקדת בכדי לגרוע מהזכויות שנקבעו בתכנית הנקודתית תא/3964/מח "דיזנגוף 221 א" אשר אושרה למתן תוקף אך טרם פורסמה ברשומות.
<b>8.4. שיקולים</b>
לא ניתן לאשר את בקשת המתנגדים כלשונה, שכן תכנית מופקדת יכולה להשתנות ולא ניתן לתת הוראות יחס ביחס אליה.
<b>8.5. המלצות החוקרת</b>
לקבל את ההתנגדות בחלקה: תקבע הוראת יחס כמבוקש ביחס לתכנית דיזנגוף 221 א', בכפוף לכך שזו תפורסם למתן תוקף בטרם מתן תוקף לתכנית זו.

**9. תוספת קומות למבנים במתחם הוברמן - רובע 3**

<b>9.2. הוראות התכנית המופקדת</b>
טענה פרטנית
<b>9.3. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>9.3.1. מתנגדים</b>
מזיהי ההתנגדויות: רובע 3 : 22 רובע 4 : לא רלוונטי
יש לאפשר להחיל את הוראות סעיף 4.1.2, "מתחם הוברמן", על הבניין ברחוב דיזנגוף 16. הדבר יימנע אי אחידות אדריכלית במתחם הוברמן.
<b>9.3.2. התנגדות מהנדס העיר</b>
הכנת תכניות עיצוב למתחמים מיוחדים- במתחם הוברמן (בתי השוקולד), ככר רבין, ומתחם באזל תדרש תכנית עיצוב כוללת למתחם אשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה על פי תבנית זו.
<b>9.3.3. התנגדויות הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל</b>
לא להעלות מעל הגובה אשר אושר בתכנית תקפות, ערב ההכרזה. מתחם הוברמן כלול בתחום הכרזת אונסק"ו.
<b>9.4. שיקולים</b>
המבנה נשוא ההתנגדות ברחוב דיזנגוף 16, ממוקם בדופן שלא מתייחסת לככר הבימה. זאת, בשונה מהמבנים שברחוב הוברמן, המגדירים את דופן הככר. אי לכך, אין הצדקה להתייחס אליו כאל חלק ממתחם ייחודי זה.
<b>9.5. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

## 9. סיכום המענה על התנגדויות אונסק"ו והמועצה ולשימור אתרי מורשת בישראל

פרק זה עוסק בנושאים שעלו בהתנגדויות גופי השימור – הועד הישראלי לאונסק"ו והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, כמו גם במסמך ההבנות שנוסח על ידי משתתפי השולחן העגול.

**בפרק זה אין התנגדויות או המלצות חדשות שלא מופיעות בדו"ח.** מטרתו הינה לאחד מחדש את ההתנגדויות שמופו על פי נושאייהן השונים, בהתאם להוראות התכנית המופקדת, והוטמעו בדו"ח חוקרת ההתנגדויות. זאת, על מנת להציג באופן מרוכז את ההמלצות בנושאי השימור.

המלצות החוקרת מתייחסות להתנגדויות אלה, וגם לתוכן מסמך ההבנות המשותף, אשר הועבר אל החוקרת לאחר השלמת סבב דיוני השולחן העגול.

בנושאים בהם היתה סתירה בין ההתנגדויות והמסמך – גברו ההבהרות שנוסחו במסמך (ראו פרק 3 לעיל, סעיף ב' – "התחדשות עירונית אל מול שמירה על מרקם"). בנושאים שלא פורטו במסמך ההבנות, נוסחו ההמלצות ברוח הסעיף שלהלן הלקוח ממסמך ההבנות:

"...דיוני השולחן העגול הסתיימו בהסכמה על מרבית הנושאים. ההמלצות הן "עסקת חבילה", המהווה פשרה בין עמדות הצדדים ובין מכלול השיקולים: השאיפה לשמור על הערכים, בגינם הוכרז האתר מחד, וההכרה בצורכי הפיתוח וההתחדשות של מרכז עירוני חי ותוסס מאידך; התחייבויות העירייה לנציגי אונסק"ו, המפורטות לעיל, מול תוספת זכויות בתמ"א 38 ובשינויים לתקנות; השאיפה לשמר את ההכרזה על "העיר הלבנה" כעל אתר מורשת מוכרז, אל מול הצורך למגן את המבנים בעיר כנגד רעידות אדמה וכנגד מתקפה צבאית.

**המלצת השולחן העגול, לפיכך, היא לאפשר את תוספת הזכויות המוצעת בתכנית המופקדת (בשתי הסתייגויות של נציגי אונסק"ו כמפורט בסעיפים 2 ו-5 להלן) תוך תוספת סעיפים להוראות, אשר יבטיחו שמירה על ערכי המרקם והמבנים בו ועמידה של העירייה במרבית ההתחייבויות לנציגי אונסק"ו, ערב ההכרזה...."** (ההדגשה לא במקור ש.ק.).

מתוך סעיף (2): "...תוספת הקומה על מבנים קיימים בתכנית המופקדת, על אף שאינה חורגת ממסגרת הגבהים המאושרת לבניה חדשה, אינה תואמת את ההתחייבות לאונסק"ו לאסור הגבהת מבנים מעבר למצב התכנוני הקיים. יחד עם זאת, לאור מכלול השיקולים המפורטים לעיל הסכימו נציגי אונסק"ו לקבל תוספת זו במרבית המקרים, למעט על מבנים שגובהם כבר כיום חמש קומות וקומת גג חלקית...." (ההדגשה לא במקור ש.ק.). "...נציגי אונסק"ו ראו בתוספת זו, שלא ברחובות המסחריים, שינוי בקנה המידה של הרחוב, ומציעים כי על מבנים קיימים בני 5 קומות תותר קומה חלקית בלבד..."

מתוך סעיף(5): "...נציגי אונסק"ו סבורים כי אין לאפשר הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין המותרים.."

### ריכוז הנושאים העיקריים שעלו בהתנגדויות וההמלצות לגביהם

למען הסדר הטוב, להלן ריכוז הנושאים העיקריים בהם ניתנו בדו"ח החקירה מענים בעלי משמעות עקרונית באזור ההכרזה והחיץ, עם הפניה לפרק ולסעיף:

#### (1) תכנית ניהול:

על פי מסמך ההבנות המשותף של משתתפי דיוני השולחן העגול, סוכם כדלהלן: "...לאור חשיבות ניהול וניטור האתר כאתר למורשת עולמית ובהתאם להתחייבות העירייה לעת הכרזת המתחם בדבר הכנת תכנית ניהול לאתר ההכרזה, תכין עיריית תל אביב יפו תכנית ניהול בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. תכנית הניהול תכלול מנגנונים ותהליכים ותתייחס בין היתר לרכיבי מרקם העיר הלבנה, פיתוח המרחב הציבורי, "גינות גדם", שיקום כיכר דיזנגוף, תוך השבתה למפלס המקורי, שיפוץ ותחזוקת מבנים לאורך זמן, מנגנונים המלווים את תהליכי הבניה, מנגנוני אכיפה ונושאים נוספים. בנוסף, תכלול תכנית הניהול מדדים לניטור שוטף של האתר.

עד להשלמתה של תכנית הניהול כאמור, יובאו עקרונותיה לידיעת כל הגורמים העירוניים הרלוונטיים."

ככל שעולה ממסמך ההבנות, התכנית עליה סוכם אינה תכנית סטטוטורית. תכנית זו אמורה להסדיר נושאים החורגים מאלה המטופלים בתכנית המופקדת. לפיכך, אין מניעה שנושאים אלה יוסדרו במסגרת ההסכמות כפי שעולות מהמסמך ללא קשר וללא צורך בהטמעתן בתכנית המופקדת.

- (2) **קווי הבניין:** ראו פרוט כלל ההחלטות בנושא בפרק 5 לעיל, סעיפים 11, 12 ו-35. ככלל, התקיימה הקפדה על גמישות מבוקרת בצמצום קווי בניין. בחלופת הבניה של תוספת על הקיים, במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"דים בתחום קווי הבניין, הומלץ:
- יותר להחריג את הממ"ד בקו הבניין הצידי 2 מ' במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו הבניין הקדמי.
  - לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בניה, למעט אלמנטי חיזוק, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
  - מיקום הממ"ד והעיצוב האדריכלי ייקבעו ככל האפשר בהתחשב באופי אזור ההכרזה.
- (3) **בניה על הגג:** ראו פרוט כלל ההחלטות בנושא בפרק 5 לעיל, סעיפים 21, 31 ו-33.
- הומלץ להגמיש את הדרישה לנסיגת קומת הגג החלקית בתנאים מסוימים במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בניה בנסיגות האמורות או במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מידי.
  - באזור ההכרזה לא יותר ביטול הנסיגה בקומת הגג לצורך חיבור חדר מדרגות או מעלית.
- (4) **גובה המבנים:** ראו פרוט כלל ההחלטות בנושא בפרק 5 לעיל, סעיפים 8, 9, 27, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45. בהתאם למסמך ההבנות של משתתפי דיוני השולחן העגול, הומלץ לשמור על הוראות התכנית המופקדת.
- (5) **איחוד חלקות:** ראו פרוט כלל ההחלטות בנושא בפרק 5 לעיל, סעיף 68.
- הומלץ לאפשר לוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:
- יותר איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
  - איחוד חלקות לא יקנה זכויות של מגרש גדול בנושא מס' קומות (האמור לעיל יירשם בתיק/דף מידע).
  - תידרש חלוקה נפחית בחזית הקדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי לאורך החזיתות הקיים בחלקות טרם איחודן.
- (6) **חזית קדמית:** ראו פרוט כלל ההחלטות בנושא בפרק 5 לעיל, סעיפים 33, 53, 67, 74. ההמלצות הקפידו על שמירה מירבית של החזית הקדמית של הבניינים, כולל:
- אי התרת תוספת מרפסות מעליות וחדרי מדרגות.
  - שמירה על אופי המרפסות בקומות התוספת.
  - מיקום הנגישות לחניה או תאי קליטת רכבים במרווח הצידי בלבד, למעט במקרים חריגים, בהם מתקן החניה יוצמד ככל הניתן למרווח הצידי של המגרש ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לאורך החזית הקדמית.
- (7) **הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו:** ראו פרוט כלל ההחלטות בנושא בפרק 5 לעיל, סעיף 67.
- הומלץ להרחיב את סעיף 6.3 - "הוראות למגרשים בתחום הכרזת אונסק"ו", ולהוסיף הוראות מפורטות לפיתוח המגרשים ולעיצוב החזיתות.

# 1. התנגדות הועד הישראלי לאונסק"ו

## 1.1. עיקרי ההתנגדות

### כללי:

ההכרזה על העיר הלבנה בתל אביב כאתר מורשת עולמית מבוססת בחלק גדול על הכרה בייחודיות של המרקם האורבני המרכיב את העיר הלבנה. יש לצרף לתוכנית, תוכנית ממשק סטטוטורית שתכלול הוראות מיוחדות והנחיות שימור לכל מרחב ההכרזה שישמרו על כלל הערכים המבטאים את רוח תוכנית גדס, קרי האופי המרקמי של המרחב המוכרז כאתר מורשת עולם.

### 1) מסמכי התוכנית (תשריט ונספח בינוי) לא מתייחסים לשימור:

א) נספח הבינוי אינו מבדיל בין מבנים באזור ההכרזה ליתרת המבנים, ואינו מבחין בין מקרים בהם מותרת בניה במתחמי שימור ובניה במבנים לשימור או בסמוך להם.

ב) תחום החיץ ותחום ההכרזה אינם מסומנים כראוי במקרא התוכנית, ואין לגביהם הוראות למעט הוצאת המבנים לשימור בתחום התוכנית.

### 2) קיימת סתירה בהוראות לנושא קווי בניין:

א) על פי סעיף 3.א.6.3 בתוספות הבניה הקומות הנוספות יבנו בקונטור הבניין הקיים... זאת לעומת סעיף 1.3.4.ב.13 הדרך בתוספת בניה לבניינים קיימים על פיו "לבניין תותר השלמת הבניה על פי סל הזכויות של בניין חדש...בתנאי עמידה בקווי הבניין המותרים לבניין חדש".

### 3) הוראות התוכנית מאפשרות תוספת של זכויות בניה בתחום ההכרזה ובכך משנות את המרקם של העיר הלבנה:

א) לא ברור היקף השינוי ביחס לתוכניות הקיימות לעת מועד ההכרזה. לא קיים במסמכי התוכנית מסמך מפורט המסביר, בהתייחסות לפי רחובות ומתחמים מהן הזכויות ומספר הקומות המותרות ומהן הזכויות החדשות בכל רחוב ורחוב. אי קיומו של מסמך זה לא מאפשר בחינה מדוקדקת של השינויים בזכויות הבניה ובבינוי המוצע בין מועד ההכרזה לתוכנית זו.

ב) תוספות הבניה המוצעות במסגרת התוכנית המגדירים תוספת קומה חדשה וביטול או סגירה חלקית של קומות העמודים משנים את התוכנית שהיו קיימות בתל אביב במועד ההכרזה.

### 4) אין התייחסות לשימור המרקם:

א) ההנחיה לשימור המבנה הבודד ואי ההתייחסות לשינוי המוצע במרקם הכללי של אזור ההכרזה, עשויים ליצור מצב בו המבנים לשימור יהיו נמוכים יותר מרקע המרקם בו הם נמצאים. אפשרות זו במידה והיא נכונה, מפרה את השלמות והאותנטיות של המרקם.

### 5) אין התייחסות לשימור המדרג בתוכנית גדס:

א) תוכנית גדס מבחינה בין שלושה מתחמים המוגדרים על פי רוחב הרחוב. ההגדרות עוסקות ברחובות ראשיים, רחובות רחבים ורחובות צרים. גובה הבנייה בחזית הרחוב תוכנן בתוכנית גדס בפרופורציה לרוחב הרחוב. התוכנית לא מתייחסת ליחס בין גובה המבנה לרוחב הרחוב. עם זאת לא ניתן להבין ממסמכי התוכנית האם אי שימור המדרג היה קיים בכל אזור ההכרזה כבר לעת ההכרזה.

### 6) קיימת אי התאמה בין התוכנית לתנאי ההכרזה:

א) לא ניתן להבין ממסמכי התוכנית האם נעשה שינוי בגובה המבנים בתחום ההכרזה, ביחס לתוכניות התקפות ערב ההכרזה.

### 7) עידוד הרס מבנים:

א) התוכנית מקנה זכויות גבוהות יותר למבנים חדשים ולא מעודדת מצב של תוספות למבנים קיימים.

### 8) אין התייחסות למתחמי שימור ייחודיים

א) מתחמי השימור אינם מוגדרים בתוכנית למרות שסעיף 6.3 ב' מפנה למתחמי שימור. יש לחזור ולסמן המתחמים ולצרף לגביהם הנחיות שימור ייחודיות.

### 9) מבקש

א) להתנות את מתן התוקף לתוכנית בהכנת תוכנית ממשק סטטוטורית שתשמש נספח לשימור, או לחלופין לקבוע שהתוכנית תופקד מחדש לאחר שתתוקן ותצורף לה תוכנית ממשק לשימור האופי המרקמי של העיר הלבנה.

ב) מוצע להגדיר בתוכנית את אזור ההכרזה (ללא אזור החיץ) כמרקם לשימור ולקבוע לגבי הוראות מיוחדות במסגרת נספח שימור לתכנית אשר יהווה תוכנית ממשק סטטוטורית לאזור ההכרזה. תוכנית הממשק הסטטוטורית וההוראות המיוחדות יעסקו במרכיבים הבאים:

1) הנחיות למתחמי שימור בהם קיים ריכוז נרחב של אתרים לשימור.

2) הוראות עיצוב הנוגעות ליישום מרכיבי השימור. הוראות העיצוב יוכנו גם כתדריכי תכנון למבנים לשימור על פי הסגנון הייחודי וגם כהנחיות לבניה חדשה ולתוספות למבנים באזור ההכרזה.

3) יש לצרף לתוכנית נספח שימור שיכלול ההוראות וההנחיות כמפורט לעיל. בנספח זה יסומנו כל המבנים לשימור על פי התוכנית שבתוקף.

	<p>4ב) <u>מומלץ</u> כי גובה המבנים באזור ההכרזה ובאזור החיץ לא יחרוג מהגובה המאושר לעת ההכרזה. אך אם לא תהיה ברירה וחייבים בתוספת קומה, להפנות זאת לרחובות מרכזיים ולא לרחובות הצרים.</p> <p>5ב) <u>מומלץ</u> לתת תמריצים בתת הקרקע כדי לאפשר חיזוק המבנים נגד רעידות אדמה.</p> <p>6ב) <u>מוצע</u> לצרף לתוכנית המלצות טכניות לחיזוק המבנים נגד רעידות אדמה אשר יבוצעו בתחום ההכרזה. המלצות אלו ייושמו גם במבנים לשימור.</p> <p>7ב) <u>מוצע</u> לאסור איחוד חלקות באזור ההכרזה.</p> <p>8ב) <u>מוצע</u> כי באזור ההכרזה ייבחנו תוספות הבניה המוצעות על בסיס מודל תלת ממדי שיהווה חלק ממסמכי התוכנית.</p> <p>9ב) <u>מוצע</u> כי כל בקשה להיתר בניה באזור ההכרזה תכלול פריסה וחתכים של הרחוב על בסיס ההנחיות בתוכנית הממשק הכוללת הוראות עיצוב.</p>
	<p><b>1.2. שיקולים</b></p>
	<p>ראו בהמלצות החוקרת להלן.</p>
	<p><b>1.3. המלצות החוקרת</b></p>
	<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> מומלץ כי בהוראות התכנית ייוחד בכל סעיף תת-סעיף שיבהיר את ההוראות הרלוונטיות לאזור ההכרזה המבנושא בו עוסק הסעיף. כמו כן, תחום ההכרזה ותחום החיץ יסומנו בתשריט.</p> <p>2) ההתנגדות אינה רלוונטית שכן הסעיף לא קיים בתכנית.</p> <p>3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b></p> <p>א) בהמשך להמלצה בסעיף (1) לעיל, מומלץ כי הזכויות המוקנות בקטגוריות השונות (מגרשים ורחובות) באזור ההכרזה והחיץ, ירוכזו בסעיף אחד בתכנית.</p> <p>ב) השינויים המוצעים הינם מינוריים ביחס לתכניות המאושרות באזור ההכרזה, ובלעדיהם קשה מאד יהיה להגיע להתחדשות עירונית כלשהי. ראו פרוט בפרק 3 לעיל, במיוחד סעיפים א' – "רקע" ו-ב' – "התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם".</p> <p>4) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> נושא גובה המבנים הוסכם על המשתתפים שלקחו חלק בדיוני השולחן העגול, להוציא אי הסכמה לגבי תוספת קומות על גבי מבנים בני 5 קומות. במקרה זה הומלץ לקבל את גרסת גופי השימור. ראו פרוט בפרק 5 לעיל, סעיף 42.</p> <p>5) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו ההסכמות במסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול.</p> <p>6) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו מענה לסעיף (4) לעיל.</p> <p>7) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> לא נכון לעודד בניה על הקיים על פני הריסה ובניה, מטעמים של התחדשות עירונית ראויה ומודרנית. הריסה ובניה לא צריכה לבוא על חשבון שמירה על מרקם עירוני ייחודי – נהפוך הוא – קל יותר להתאים מבנה חדש לדרישות עיצוביות ונפחיות, מאשר להתאים מבנה קיים לדרישות כאלה.</p> <p>8) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו מענה לסעיפים (1) ו-(2) לעיל.</p> <p>9) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b></p> <p>א) תכנית הממשק הסטטוטורית תקבל מענה בתכנית הניהול, כפי שהוסכם בדיוני השולחן העגול.</p> <p>ב) בהמשך להפנמת חלק הארי של ההמלצות שהובאו במסמך ההבנות של משתתפי דיוני השולחן העגול, התכנית המוצעת, על השינויים המוצעים בה, עונה על רוב הדרישות הייחודיות של האזור. לאורך המסמך ניתן מענה על כלל הטענות שהועלו בסעיף זה.</p>

## 2. התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

### 2.1. עיקרי ההתנגדות

#### כללי:

ההכרזה על העיר הלבנה בתל אביב כאתר מורשת עולמית מבוססת בחלק גדול על הכרה בייחודיות המרקם האורבני המרכיב את העיר הלבנה. תכנית הרובעים סותרת גישה זו משום שהיא נותנת דעתה למבנים בודדים ונעדרת התייחסות לכל המרקם לשימור. למיטב ידיעת המועצה לשימור אתרים, עיריית ת"א התחייבה לאונסק"ו, במסגרת קידום הכרזת המתחם כאתר מורשת עולמי, כי תוכן תכנית למבנים ולמתחמי שימור. בפועל התוכנית למתחמי שימור לא קודמה מעבר להכרזה על סעיפים 77 ו 78. התוכנית שבנדון, אם כך, מבטלת את תכנית המתחמים ללא שניתנו הוראות למתחמים לשימור. מסיבה זו נדרש שיוכן לתוכנית זו וגם לרובע 4, נספח שימור שיהווה תכנית ממשק סטטוטורית מפורטת למתחם. בנוסף המועצה סבורה שיש להכין תכנית ממשק ניהולית וחינוכית שתצורף לתוכנית הסטטוטורית. בנוסף צריכה להיות התייחסות לאזור החיץ של תחום ההכרזה.

#### 1) קיימת סתירה בין דברי ההסבר לתוכנית הכוללים פירוט של התחייבות העירייה לשימור על ערכיו האדריכליים של אזור ההכרזה לבין הוראות התוכנית:

(א) סל זכויות המוגברות סותר את התחייבות העירייה לשימור באזור ההכרזה על גובה הבנייה התואם תוכנית תקפות ערב ההכרזה.

(ב) סל זכויות הבניה למבנה חדש מעלה חשש כי הדבר יהווה תמריץ להעדפת הריסה ובניה מחדש על פני שיפוץ המבנה.

(ג) מבוקש כי יוסף להוראות התוכנית, תחת סעיף ההגדרות, הגדרה מדויקת למשמעות המושג שימור מרקמי.

#### 2) אין התייחסות לקשר בין המבנים לשימור על פי תוכנית 2650ב' לבין מבנים שלא הוכרזו לשימור אך נמצאים בתחום ההכרזה:

(א) מתן זכויות בניה מוגברות למבנים שלא הוכרזו לשימור בתחום ההכרזה פוגע במרקם העירוני ומנתק את המבנים לשימור מהקשרם הסביבתי המקורי.

#### 3) התוכנית לא עונה על המטרה של הטמעת עקרונות בניה של תוכנית הכרזת אונסק"ו (סעיף 2.1 ב).

#### 4) קיימת סתירה בין הוראות הבניה לבניינים חדשים לבין ההיררכיה של הרחובות על פי תוכנית ג'דס:

(א) הגדלה משמעותית של הוראות הבניה למבנים חדשים לאורך רחוב רחב תשנה באופן משמעותי את המאזן התכנוני בין רחובות ראשיים, רחובות רחבים ורחובות צרים.

(ב) מבוקש שזכויות הבניה ייקבעו גם ביחס למרקם הבנוי ולפרופורציות הנוכחיות של הבניינים הקיימים.

#### 5) הוראות הבניה לבניינים קיימים לא חלות על מבנים לשימור ולכן אין התייחסות כוללת למתחם:

(א) מבוקש שיוכנו הוראות ממוקדות נפרדות לאזור הכלול בתחום ההכרזה שיתנו דעתן לכל המרקם הבנוי.

#### 6) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ג (תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.01.1980) המתירות השלמת בנייה עד ל 5 או 6 קומות +עליית גג, משנות לחלוטין את המרקם הבנוי הקיים כיום.

#### 7) הוראות התוכנית בסעיף 4.1.3 ח לנושא סגירת קומת עמודים תביא לשינוי בחזות הרחוב המקורית.

#### 8) ההנחיות העיצוביות בסעיף 6.3 א' אינן מספקות:

(א) ההנחיות לא מחריגות את מספר הקומות המותר באזור ההכרזה ביחס למספר הקומות המותר בכל התוכנית.

(ב) ככלל, אין הוראות ספציפיות לאזור ההכרזה למעט הוצאת המבנים לשימור מתחום התוכנית.

#### 9) הוראות לאיחוד חלקות צריכות להבחן לעומק ביחס לסביבת המבנה:

(א) ככלל, נראה כי אין מקום כלל לאשר איחוד חלקות בתוך תחום ההכרזה של אונסק"ו וזאת לשם שמירה על הפרצלציה המקורית של המרקם לשימור.

#### 10) יש להרחיב התייחסות לשימור עצים בוגרים (סעיף 6.5 ח בהוראות התוכנית) לגינות הכיס, המהוות חלק בלתי נפרד מן המרקם לשימור.

#### 11) יש לצרף לתוכנית נספח שימור שיהווה תכנית ממשק סטטוטורית מפורטת למתחם, ובנוסף, כמקובל במתחמים שכאלה ברחבי העולם, תכנית ממשק ניהולית וחינוכית שתצורף לתכנית הסטטוטורית.

### 2.2. שיקולים

ראו בהמלצות החוקרת להלן.

**2.3. המלצות החוקרת**

מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:

- (1) **לדחות את ההתנגדות:**
  - (א) ראו מענה להתנגדות הועד הישראלי לאונסק"ו, סעיף 1.3(4) לעיל.
  - (ב) ראו מענה להתנגדות הועד הישראלי לאונסק"ו, סעיף 1.3(7) לעיל.
  - (ג) המונח "שימור מרקמי" לא מופיע בהוראות התכנית.
- (2) **לדחות את ההתנגדות:** ראו מענה להתנגדות הועד הישראלי לאונסק"ו, סעיף 1.3(4) לעיל.
- (3) **לדחות את ההתנגדות:** בהתאם לסיכומים על פי מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול.
- (4) **לדחות את ההתנגדות:** בהתאם לסיכומים על פי מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול.
- (5) **לדחות את ההתנגדות:** בהתאם לסיכומים על פי מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול.
- (6) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** ראו מענה להתנגדות הועד הישראלי לאונסק"ו, סעיף 1.3(3) לעיל.
- (7) **לדחות את ההתנגדות:** סגירה מלאה של קומת העמודים עלולה לפגוע באופי המרקם העירוני של הרובע. מאידך גיסא, על מנת להגמיש את אפשרויות התכנון, ניתן לשמור על הצביון העיצובי, תוך הגמשת ההוראות לגבי הרצועה המפולשת, עיצובה, אפיון השטחים הסגורים בקומת הקרקע, פיתוח השטח וכדומה. ראו פרוט בפרק 5 לעיל, סעיף 1.4.52.13).
- (8) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** הומלץ על הרחבת ההוראות בסעיף 6.3. ראו פרק 5 לעיל, סעיף 67 העוסק בהוראות עיצוביות לתחום הכרזת אונסק"ו.
- (9) **לקבל את ההתנגדות בחלקה:** הומלץ לאפשר איחוד חלקות רק באופן שאינו פוגע במרקם הקיים. ראו פרק 5 לעיל, סעיף 68 העוסק באיחוד חלקות.
- (10) **לדחות את ההתנגדות:** התכנית המופקדת חלה על מגרשים ביעוד למגורים. אי לכך, אין מקום לדרוש התייחסות למגרשים של גני הכיס, שאינם מיועדים למגורים.
- (11) **לדחות את ההתנגדות:** בהתאם לסיכומים על פי מסמך ההבהרות המשותף של דיוני השולחן העגול. ראו מענה בפרק 4 לעיל, סעיף ז' – "נספח שימור / תכנית ממשק סטטוטורית".

## 10. מענה החוקרת על ההתנגדויות שהוגשו לחוות הדעת השמאית / כלכלית לתכניות רובעים 3 ו-4

כפי שצויין לעיל, בעקבות ההתנגדויות שהוגשו לתכניות רובעים 3 ו-4, מינתה הוועדה המחוזית שמאית לצורך בחינת הטענות השמאיות/כלכליות שהעלו המתנגדים. תוצאות הבדיקה שערכה השמאית סוכמו במסמך "התייחסות שמאית / כלכלית להתנגדויות לתכניות רובע 3 ורובע 4", מתאריך 28/11/2013. המסמך פורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים ובהתייחס לפרסום זה הוגשו התנגדויות נוספות.

המענים בפרק זה מבוססים על הבדיקה המשלימה שביצעה שמאית הוועדה המחוזית, בה הושו השטחים המותרים בחלופת ההריסה והבניה בין המצב המאושר, כולל הקלות על פי ציפיות סבירות, לבין המלצות החוקרת לשינוי הוראות התכניות המופקדות.

לא נערכה בדיקה חוזרת למסלול של תוספת על בניין קיים, שכן כבר בחוות הדעת השמאית / כלכלית הראשונה שהועברה, נקבע שבכל המגרשים שנבדקו קיימת כדאיות כלכלית גם על פי הוראות התכניות המופקדות. המלצות החוקרת, שאינן גורעות זכויות מהתכנית המופקדת, רק מחזקות קביעה זו.

הנחיות לקריאת הטבלאות בפרק זה:

כל טבלה מתייחסת לנושא בחוות הדעת השמאית / כלכלית, ומציגה במרוכז את כל ההתנגדויות שהתייחסו לנושא, את שיקולי החוקרת ואת המלצותיה. ראו הסבר בטבלה שלדוגמא שלהלן:

<b>1.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
ההתייחסות לנושא בחוות הדעת השמאית / כלכלית.
<b>1.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.2.1. מתנגדים</b>
מזהי המתנגדים שהתנגדו בנושא שבכותרת הטבלה, כפי שמופיעים בנספח 1 - רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים.
טענות המתנגדים בנושא שבכותרת הטבלה.
<b>1.3. שיקולים</b>
פירוט השיקולים שהובילו את החוקרת להחלטה על המלצותיה.
<b>1.4. המלצות החוקרת</b>
פירוט המלצות החוקרת בנושא אליו מתייחסת הטבלה.
במקרים בהם קיימת יותר מטענה אחת בסעיף עיקרי ההתנגדויות, ושיקולי החוקרת מפורטים לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות - הדבר מצוין בראש הסעיף. במקרים אחרים, שיקולי החוקרת מתייחסים לכל הטענות ללא חלוקה לסעיפים.

## 1. פרק הזמן שהוקצב להתייחסות לחוות הדעת השמאית-כלכלית היה קצר מידי

<b>1.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
לא רלוונטי
<b>1.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>1.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,29
(1) פרק זמן של 14 ימים, שהם 10 ימי עבודה, איננו מאפשר בדיקה מהותית של הטענות שפורטו בחוות הדעת. (2) חוות דעת מסוג זה הייתה אמורה להיות חלק אינטגרלי מהמסמכים הנלווים לתכנית. (3) מבוקש לאפשר תגובה נוספת מצד המתנגדים.
<b>1.3. שיקולים</b>
(1) התכנית המופקדת הוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38. בסעיף 23 לא נדרשת הצגת תחשיב כלכלי - דרישה זו נובעת מחוזרי מנכ"ל 1/2009 ו- 1/2010. החוזרים מתייחסים במפורש רק להגדלת זכויות, ולכן אינם חלים על התכנית המופקדת. הבדיקה נערכה לבקשת החוקרת למרות שמשפטית לא היתה קיימת חובה לבצעה. ראו פרוט במענה בפרק 4 לעיל, סעיף א' – סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38, תת סעיף 2. (2) דו"ח השמאית מתייחס לתחשיבים שהוכנו במסגרת ההתנגדויות והועברו אליה לבדיקה. המענים של המתנגדים לדו"ח זה, אמורים היו להינתן בנושאים ממוקדים וחלקם אכן היו כאלה. לעומת זאת, חלק גדול מהמענים כללו טענות חוזרות, שכבר הועלו במסגרת ההתנגדויות המקוריות, ואין טעם לחזור עליהן פעם נוספת.
<b>1.4. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

## 2. חוות הדעת השמאית / כלכלית אינה יכולה להחשב לתחשיב כלכלי מוקדם

### כמתחייב בד"ן

<b>2.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
לא רלוונטי
<b>2.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>2.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 33
בהתאם להוראות הדין, לרבות על פי חוזרי מנכ"ל משרד הפנים, קיימת חובה לערוך תכנית על פי סעיף 23 על בסיס תחשיב כלכלי מוקדם, המצדיק את היקף הזכויות בתכנית, במקום בו הוא שונה מהזכויות על פי התמ"א. חוות דעת זו צריכה להיות מבוקרת על ידי שמאי הוועדה המחוזית.
<b>2.3. שיקולים</b>
בסעיף 23 לא נדרשת הצגת תחשיב כלכלי - דרישה זו נובעת מחוזרי מנכ"ל 1/2009 ו- 1/2010. החוזרים מתייחסים במפורש רק להגדלת זכויות, ולכן אינם חלים על התכנית המופקדת. הבדיקה נערכה לבקשת החוקרת למרות שמשפטית לא היתה קיימת חובה לבצעה. ראו פרוט במענה בפרק 4 לעיל, סעיף א' – סתירה בין התכנית המופקדת לבין תמ"א 38, תת סעיף 2.
<b>2.4. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

### 3. חוות הדעת השמאית / כלכלית אינה מתייחסת לחלק מנכסי המתנגדים

<b>3.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
לא רלוונטי
<b>3.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>3.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 33
(1) חוות הדעת השמאית / כלכלית מתייחסת לנכסים ספורים בלבד. (2) חוות הדעת לא מתייחסת למקרים ייחודיים שהוצגו בהתנגדויות.
<b>3.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה המחוזית התבקשה על ידי החוקרת להתייחס להתנגדויות אשר הציגו חוות דעת שמאית. כמו כן, היא התבקשה להוסיף לבדיקתה מספר מגרשים שנבחרו על ידי החוקרת, אשר מייצגים טיפוסים מגרשים ובינוי ברחבי הרובע. זאת, על מנת להרחיב את הרקע למסקנות לגבי כלל הרובע. ראו פירוט בפרק 3 לעיל, סעיף ה' – "כדאיות לעומת כדאיות כלכלית". יצויין כי חו"ד השמאית בנושא הנכס נשוא ההתנגדות המקורית נשמטה מחוות הדעת המקורית. ראו תוצאות הבדיקה בסעיף 42 להלן.
<b>3.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

### 4. השמאית שגתה בהחלטתה שלא לקחת בחשבון במצב התכנוני התקף את

#### האפשרות לקבלת תמריצים מכח תמ"א 38

<b>4.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
ניתוח זכויות הבניה במצב הקודם / זכויות מתוקף תמ"א 38: (סעיף 1.1) תמ"א 38 מאפשרת לוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר בניה בכפוף לחיזוק מבנה, ומותרת את הסמכות בלעדית לאישור ההיתר בידי הוועדה המקומית. תמ"א 38 אינה מקנה את זכויות הבניה אלא רק מאפשרת הוצאת היתר בניה על פיה. או במילים אחרות, הזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות, מותנות באישור הוועדה המקומית. לכן מכיוון שזכויות הבניה אשר מוגדרות בתמ"א 38, אינן זכויות מוקנות, אין להביאן בחשבון במצב הקודם. עמדת השמאית מתבססת בין היתר על: (א) ההוראות המופיעות בנוסח התמ"א. (ב) החלטת ועדת ערר מחוזית ת"א מיום 17/1/2013. (ג) עמדת היועץ המשפטי בתיק "אליק רון".
<b>4.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>4.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,21,22-24,26,27,29,30,31,32,33
(1) על פי סעיף 22 לתמ"א 38, סמכות הוועדה המקומית שלא לתת תמריצים מכח תמ"א 38 מצומצמת ביותר. ציטוט מתוך הסעיף: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת". הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.
(2) בערר (ת"א) 5237/11 דאובר יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב [פורסם בנבו], התייחסה ועדת הערר לשיקולי הוועדה המקומית בשלילת תוספת קומות מכח סעיף 22 לתמ"א בגין שיקולים אדריכליים: "הפגיעה התכנונית והאורבאנית כמתואר לעיל אינהרנטית לתמ"א 38. מוסדות התכנון אשר אישרו את התמ"א היו מודעים לה, אך הם העדיפו במקרה זה את האינטרס הציבורי והתכנוני של חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. ... אומנם יתכנו מקרים קיצוניים שבהם קיים ייחוד אדריכלי לאזור מסוים, אשר לדעת הוועדה המקומית ייפגע בצורה חמורה ביותר כך שקיימים "טעמים מיוחדים" לשלילת זכויות הבניה לפי סעיף 22 לתמ"א".

3	<p>התייחסות לנסיבות המיוחדות לשלילת זכויות על פי סעיף 22 בספר "תמ"א 38 (כולל שינוי מס' 3)", גדרון ונמדר, חושן למשפט - תשע"ב, 2002, 2306: "ניסוח זה נועד, לדעתנו, להדגיש, כי על הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה בשלילת זכויות הבניה לפי סעיף 22 במשורה, רק במקרים חריגים וקיצוניים, ולא כדבר שבשגרה. ... לדעתנו, ברירת המחדל צריכה להיות, כי יש לאפשר את ניצול תמריצי החיזוק כפי שאלה התבקשו על ידי מבקש ההיתר, ועל הוועדה המקומית להתערב ברצונו ובבחירתו של מבקש ההיתר רק אם קיימת סיבה תכנונית מוצדקת, שהיא בעלת משקל במידה כזו הדורשת לדעת הוועדה המקומית התערבות ברצונו ובבחירתו של מבקש ההיתר."</p>
4	<p>למרות שזכויות התמ"א אינן זכויות מוקנות, המסקנה שהתמ"א אינה יוצרת צפי לגיטימי לתוספת זכויות קיצונית. ההתנגדות מפנה לעניין זה להלכת בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.</p>
5	<p>עמדת היועץ המשפטי בעניין אליק רון אליה מפנה כותבת חוות הדעת השמאית / כלכלית:</p> <p>א) נמצאת היום תחת ביקורתו השיפוטית של בית המשפט העליון בסוגיה העקרונית של מועד נחיוב בהיטל השבחה "על תנאי". כותבת חוות הדעת הייתה צריכה להזכיר כי מדובר בחוות דעת המצויה בהליך משפטי שלא הסתיים.</p>
6	<p>ב) כפי שמבינים המתנגדים, נשוא המחלוקת בעניין אליק רון איננה האם זכויות מותנות משביחות או לא, אלא מהו המועד שבגינו ייגבה היטל השבחה. דווקא מפרשה זו ניתן ללמוד כי גם זכויות מותנות משביחות והציפיה היא שהשוק ישתכלל כך שקונה של זכויות מותנות לא ישלם את מלוא שוויין למוכר בידיעה שהוא זה שישא בהיטל השבחה. מכאן ועד למסקנה שלזכויות אלה אין ערך, רב המרחק.</p>
6	<p>מוסדות התכנון נוטים להעדיף את האינטרס הציבורי והתכנוני של חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, ונוטים לאשר בקשות להיתרי בניה הכוללות תוספת בניה מכוח תמ"א 38, חרף הפגיעה אשר עלולה להיגרם לנכסים הגובלים. באיזון האינטרסים בין ביצוע החיזוק לפי התמ"א לבין נוחות בעלי הנכסים הגובלים, תהיה ידה של תמ"א 38 בדרך כלל על העליונה.</p>
7	<p>גם אם לא מדובר בזכויות מוקנות, יש בוודאי לראות את הזכויות הניתנות ע"י תמ"א 38 כזכויות בעלות סבירות אישור הגבוה בעשרות מונים מבקשה רגילה בהקלה. מבוקש לשמור על הזכויות שניתנו ע"י תמ"א 38.</p>
8	<p>על השמאית היה לבחון ולחוות דעתה ביחס להתנגדויות לתכנית בהתבסס על כל החלופות הרלוונטיות, קרי בחלופה המביאה בחשבון את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 ב"מצב קודם" ובחלופה אשר אינה מביאה אלה בחשבון. את ההכרעה בדבר השאלה המשפטית היה על השמאית להשאיר לגורמים שזו תחום מומחיותם.</p>
9	<p>קביעת השמאית באשר למעמדן של זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 ב"מצב קודם" מתבססת על הכרעות שיפוטיות שכלל אינן רלוונטיות להליך אישור התכנית.</p>
10	<p>במקום בו התכניות קובעות במפורש כי הן מהוות תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אין שאלה באשר למעמד זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 ויש להשוות את התמריצים הניתנים בתכנית הכללית (תמ"א 38) לאלה המוצעות בתכנית המופקדת.</p>
11	<p>כאשר קיימת פרקטיקה ממושכת של יישום מדיניות תכנונית והפעלת שיקול דעת תכנוני למתן זכויות בניה, נקבע שווי המקרקעין בהתחשב בזכויות האמורות, גם אם אינן זכויות מוקנות על פי תכנית בניין עיר.</p>
<b>4.3. שיקולים</b>	
<p>בשל תכולת תמ"א 38 על כל שטח המדינה, נקבע בה סעיף 23 המאפשר, בשל תנאים ייחודיים של ישוב או חלקים ממנו, הכנת תכנית חלופית על ידי הרשות. בתכנית זו ניתן לקבוע החלה של חלק מהוראות תמ"א 38, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38. לאור זאת, אין מקום לדרישת המתנגדים, להשוות בין הזכויות התקפות על הנכס ערב הפקדת התכנית (כולל זכויות מתוקף תמ"א 38) אל מול זכויות מוצעות בתכנית שהוכנה מתוקף סעיף 23 בתמ"א 38, המאפשר לצמצם זכויות אלה. בנוסף, ראו הרחבה בנושאים אלה בדו"ח החוקרת.</p>	
<b>4.4. המלצות החוקרת</b>	
<b>לדחות את ההתנגדויות: ראו שיקולים לעיל.</b>	

## 5. השמאית שגתה בהחלטתה שלא לקחת בחשבון במצב התכנוני התקף את האפשרות לקבלת הקלות

<b>5.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>ניתוח זכויות הבניה במצב הקודם / זכויות בכפוף להקלות בניה: (סעיף 1.3)</p> <p>שמאי המתנגדים, במרבית המקרים, בחרו לחשב את שטחי הבניה הניתנים למימוש בכפוף לאישור הקלות: הקלות כמותיות, הקלות בקומה, הקלות בסגירת קומת עמודים, הקלות בקווי בניה וכו'.</p> <p>בתחשיב השמאים הנגדיים נלקחו בחשבון במצב הקודם לא רק הקלות כמותיות (לדוגמא תוספת של 6% באחוזי הבניה), אלא גם הקלות "נפחיות": הקלות בקווי בנין, הקלות בקומה וכו'.</p> <p>במרבית המקרים שבחנתי, ההקלות הנפחיות הן אלו שמאפשרות את מימוש מלא זכויות הבניה (מה שלא היה מתאפשר בלעדיהן).</p> <p>נשאלת השאלה אם ההקלות הינן זכות מוקנת שיש להביאה בחשבון במצב המאושר או לא?</p> <p>אישור ההקלות ע"י הוועדה המקומית אינו ניתן באופן אוטומטי, והינו:</p> <p style="text-align: right;">(א) כפוף לאישור הוועדה.                  (ב) מצריך פרסום בפומבי.                  (ג) מאפשרת התנגדויות.</p> <p>לדעתי, כל הקלה באשר היא, אינה צריכה לבוא במניין שטחי הבניה הניתנים לניצול על פי תוכניות מאושרות. ולכן על מנת לבחון את סה"כ שטחי הבניה על פי תוכניות מאושרות, אין להביא בחשבון שטחים שיאושרו בכפוף להקלות, ויש לבדוק את כל הפרמטרים המשפיעים על התחשיב, קווי הבניה, זכויות הבניה, מס' קומות וכו'.</p>
<b>5.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>5.2.1 מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,22-24,26,29,30,33
<p>(1) הקלות כמותיות ניתנות כדבר שבשגרה ויש לראותן כמעט כזכות מוקנית. ההתנגדות מפנה לעניין זה להחלטות ועדת הערר בערר (ת"א) 5247/09 אלא אלמגור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל-אביב ואח'.</p> <p>(2) בבניין שחלה עליו תמ"א 38, נקודת המוצא של כל קונה סביר היא שגם אם הוועדה המקומית לא תאפשר לו את מלוא זכויות התמ"א, הרי שהיא לפחות תאפשר לו את ההקלות הסטטוטוריות הניתנות כדבר שבשגרה לבניינים שאינם טעוני חיזוק.</p> <p>(3) על השמאית היה לבחון גם חלופה הלוקחת בחשבון את ההקלות ב"מצב קודם". את ההכרעה בדבר מעמדן של ההקלות היה על השמאית להשאיר לגורמים שזוהי מומחיותם.</p> <p>(4) בגלל שהתכנית המופקדת שוללת באופן מפורש וגורף כל אפשרות לבקש הקלות, בחינה סבירה והוגנת של השפעות התכניות מחייבת השוואה ל"מצב קודם" בו הקלות כאמור נלקחות בחשבון.</p> <p>(5) כאשר קיימת פרקטיקה ממושכת של יישום מדיניות תכנונית והפעלת שיקול דעת תכנוני למתן זכויות בניה, נקבע שווי המקרקעין בהתחשב בזכויות האמורות, גם אם אינן זכויות מוקנות על פי תכניות בניין עיר.</p> <p>(6) מבוקש להתייחס אל ההקלות שניתנו בשיכון הקצינים כאל זכויות מוקנות ולא מותנות. לדוגמא: 6%. אחרת, יוצר מצב בו אם ירסו בית קיים שלגביו ניתנה ההקלה ויבנה אחר המקומו - הוא יהיה קטן יותר.</p>
<b>5.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>5.4. המלצות החוקרת</b>
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>(1-5) <b>לקבל את ההתנגדויות בחלקן:</b> ראשית, יש לציין כי התכנית המופקדת הפנימה בהוראותיה את ההקלות המקובלות, ועל ידי כך מיסדה ועיגנה אותן סטטוטורית. לאור בקשת המתנגדים להתייחס להקלות שנתנו דרך קבע על ידי הוועדה המקומית בבחינת זכויות הבניה החלות על נכסיהם, התבקשה השמאית לערוך עדכון של בדיקתה שיכלול בחינה של המצב הקודם על פי תוכניות מאושרות כולל הקלות, אל מול הזכויות שיוענקו לאור המלצות החוקרת. ראו פרוט התייחסות החוקרת לבדיקה השניה של השמאית בפרק 3 לעיל, סעיף ה' - כלכליות לעומת כדאיות כלכלית.</p> <p>(6) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקן:</b> ראו פירוט בפרק 7 לעיל, סעיף 2.3.1(2).</p>

## 6. בהליכי התנגדות לתכנית אין צורך בתחשיבים מצד המתנגדים להוכחת פגיעה במקרקעין

<b>2.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>התייחסות לטענות הכלכליות/שמאיות שעלו בהתנגדויות השונות / העדר תחשיבים כלכליים של פגיעה במקרקעין בהתנגדויות השונות: (סעיף 4.1)</p> <p>אף על פי שמדובר בהתנגדויות שמאיות אשר אמורות להוכיח ירידת ערך, או אי כדאיות כלכלית לחיזוק המבנה, כל חוות הדעת שהוצגו בפני בחנו את ה"פגיעה" בהיבט האדריכלי ולא השמאי/כלכלי.</p> <p>כל השמאים ניתחו את שטחי הבניה במצב הקודם מול שטחי הבניה במצב החדש ובהתאם להצגת את ה"פגיעה", בהצגה של הפחתת שטחי הבניה.</p> <p>התחשיבים שמוצגים בדוחות הינם כימות של סה"כ שטחי הבניה הניתנים לניצול בכל אחד מהמצבים השונים, מצב קודם, מצב חדש בדרך של הריסה, מצב חדש בדרך של תוספת בניה וחיזוק. דבר אשר ניתן היה להיעשות ע"י אדריכל ולא דווקא שמאי מקרקעין.</p> <p>אף אחד מהמתנגדים אשר טען לירידת ערך לא בחר להציג תחשיב שמאי, שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש.</p> <p>אף אחד מהמתנגדים שטען כי אין כדאיות כלכלית אשר תוביל להתחדשות עירונית לא הציג בחינת כדאיות כלכלית של הפרוייקט – הכנסות מול הוצאות.</p> <p>כמו כן לא נותחו באופן כלכלי 2 האפשרויות העומדות בפני היוזם/בעלים הריסה ובניה מחדש מול תוספת בניה וחיזוק המבנה ובחירת האפשרות ההמיטבית.</p> <p>טענת הכלכליות עלתה רק במילים: "לא כלכלי", "לא רווחי", "לא כדאי להתחדשות עירונית" וכו', ללא תימוכין של תחשיב.</p>
<b>2.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>2.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות: 1-19</p> <p>הליכי התנגדות לתכנית שונים מהליכי תביעות פיצויים בגין ירידת ערך, ולא ניתן לדרוש מהציבור להיכנס להוצאות הרבות הכרוכות בהכנת שומות אלו, במיוחד כשהמצב התכנוני אינו סופי. במצב בזה, די בהבאת ראשית ראיה לפגיעה במקרקעין ואין צורך בהכנת דו"חות שמאיים להוכחת ירידת ערך.</p>
<b>2.3. שיקולים</b>
<p>על מנת לתמוך בטענות של פגיעה בערך המקרקעין ראוי להציג תחשיבים ערוכים על ידי איש מקצוע וזאת כדי לסייע לחוקרת בקבלת החלטות מושכלות.</p> <p>למרות שלא הוצגו תחשיבים שמאיים (שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש) או בחינת כדאיות כלכלית (הכנסות מול הוצאות), או בחינה של אפשרות מיטבית (הריסה ובניה מול תוספת על הקיים) על ידי המתנגדים והוועדה המקומית, אלא רק מסמכים הכוללים ניתוחי שטחים וזכויות, התבקשה שמאית הוועדה המחוזית להכין אותם. השמאית ערכה תחשיבים כלכליים ושמאיים לכל המקרים שהוצגו בפניה, ותוצאות הבדיקות הובאו בפני החוקרת. המלצות החוקרת גובשו בהתייחס לממצאי הבדיקות של השמאית.</p>
<b>2.4. המלצות החוקרת</b>
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> הבדיקות המפורטות לצורך השוואת הזכויות נערכו על ידי שמאית הוועדה המחוזית.</p>

## 7. חוות הדעת השמאית / כלכלית מחזקת את הטענות כי התכנית לא מובילה להתחדשות עירונית

<b>7.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
טענה כללית
<b>7.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>7.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות: 1-19, 21, 22-24, 26, 34</p>
<p>(1) אין כדאיות כלכלית להריסה ובניה.</p> <p>(2) אין תוספת יח"ד בתכנית: בחו"ד השמאית עומדת על כך כי כמעט ואין בתכניות המופקדות תוספת יח"ד. יש צורך בתוספת יח"ד ע"מ שתהיה אפשרות לכניסת יזם לפרוייקט.</p> <p>(3) התנגדות מהנדס העיר שהוגשה לתכניות מחזקת את טענות המתנגדים כי זכויות הבניה בתכנית המופקדת אינן מספיקות לעמוד במטרות התכניות.</p>

	<p>4) אין כלכליות בתוספת לקיים - התכניות צריכות לכלול תוספת זכויות ויחיד לביצוע העבודות ע"י יזם. במרבית המבנים הקיימים לא יהיה ניתן להוסיף ממ"דים ו/או להרחיב דירות קיימות ו/או להתקין מקומות חניה ובכך האפשרות האמיתית לביצוע פרויקטים של חיזוק, מבחינת שיתוף הפעולה של בעלי הנכסים, איננו ודאי בלשון המעטה.</p> <p>5) יש לדחות את הטענה כי ערכי השווי הגבוהים בתחום התכניות די בהם על-מנת להוביל להתחדשות עירונית ואף להעשיר את בעלי הזכויות. קביעות אלו מתעלמות מהעובדה כי בעלי זכויות רבים אינם יכולים לממן מכיסם את עבודות שיפוץ וחיזוק המבנים.</p> <p>6) תכניות הרובעים, כתכניות קומפילציה המוסיפות, אם בכלל, מעט מאוד זכויות בניה, בעצם ממשיכות את התכניות שקדמו להן - תכניות שכשלו בהשגת מטרת התחדשות עירונית באמצעות הריסה ובניה מחדש. מתוך חוות הדעת של השמאי אריה קמיל: "משנת 2005 ועד היום, בתל אביב יפו חוזקו כ- 50 בתים בלבד לפי תקן רעידת אדמה. חיזוק לפי תמ"א 38 - מבנים אילו בעלי זכויות בניה הכוללות תכניות תקפות + הקלות + תמ"א 38 - אם הכלל הראשון של כלכליות היה מתקיים, היו כמה מאות בתים בפרויקטים לחיזוק כל שנה".</p> <p>7) התכנית המופקדת תסכל את התחדשות הרובע ע"י ביטול תמריצים שגובשו בעמל של שנים לצורך יצירת אותה התחדשות, כגון: מדיניות תכנונית מעניקה, אישור הקלות מיטיבות והפעלת התמריצים על פי תמ"א 38.</p> <p>8) אין די בעובדה שהמסלול של תוספת בניה למבנה קיים הינו כדאי. הן ממשלת ישראל והן הוועדה המקומית תל אביב החליטו כי המסלול של הריסה ובניה מחדש הינו מסלול מועדף. <u>מבוקש</u> לוודא כי מסלול ההריסה והבניה כלכלי.</p>
	<p><b>7.3. שיקולים</b></p>
	<p>ראו בהמלצות החוקרת שלהלן</p>
	<p><b>7.4. המלצות החוקרת</b></p>
	<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:</p> <p>1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> טענה זו נבחנה ע"י החוקרת. ראו פירוט בפרק 7 לעיל, סעיף 3, העוסק בטענה כי אין התכנות / כדאיות כלכלית לתכנית.</p> <p>2) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> המלצות החוקרת לשינויים בהוראות התכנית, במיוחד בנוגע למקדמי הצפיפות, נבדקו על ידי שמאית הוועדה המחוזית ונמצא כי להוציא מקרים חריגים ביותר, מרבית המגרשים שנבדקו יקבלו תוספת יחידות דיור משמעותית. ראו פרוט בפרק 5 לעיל, סעיף 11 העוסק במס' יחיד מותר למגרש.</p> <p>3) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> התנגדות מהנדס העיר הוותה מרכיב בשיקולי החוקרת למענה לכלל המתנגדים. ראו פרוט המלצות החוקרת לשנוי חלק מהוראות התכנית ביחס לשטחי הבניה וזכויות הבניה בפרק 5.</p> <p>4) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו סעיף (1) לעיל.</p> <p>5) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> מטרת התכנית הינה מתן אפשרות למגן את הנכסים בפני רעידות אדמה בין על ידי מימוש מהון פרטי ובין על ידי מכירת זכויות הבניה ליזם חיצוני. זכויות הבניה שהומלצו בדו"ח החוקרת נמצאו מספיקות לאפשר התחדשות עירונית גם במסלול של שיתוף יזם חיצוני בפרויקט.</p> <p>6-7) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> אישור התכנית לא סותר קבלת תמריצים שונים על פי תמ"א 38. מרבית ההקלות שהיו בתוקף ערב הפקדת התכנית הופנמו בתכנית והן מוסדרות בה ללא צורך בבקשת הקלה (על כל הכרוך בכך: פרסום לשכנים, תשלום היטל השבחה עבור ההקלה וכו'). כל אלה, בנוסף על המלצות בדו"ח החוקרת, יאפשרו התחדשות עירונית.</p> <p>8) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> לאור המלצות החוקרת, נבדק נושא ההריסה והבניה ונמצא כלכלי, להוציא מקרים חריגים כגון אזור ההכרזה ובשיכונים. במגרשים בהם לא נמצאה כדאיות כלכלית להריסה ובניה, היתה כדאיות לתוספת על הקיים. לצורך התחדשות עירונית שתי החלופות ראויות.</p>

## 8. חוות הדעת השמאית-כלכלית שוגה בכך שהיא מסתמכת בבחינת הנתונים "קבלן מבצע"

	<p><b>8.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b></p> <p>התייחסות לטענות הכלכליות/שמאיות שעלו בהתנגדויות השונות / טענת "הפגיעה במקרקעין" וטענת "העדר כדאיות הכלכלית" / טענת "היעדר כדאיות כלכלית" / שווי זכויות הבניה כנגד עלויות החיזוק: (סעיף 4.2.2)</p> <p>מכיוון עלית שווי הדירות בעיקבות חיזוק לא מספיק מתמרץ את בעלי הדירות לחיזוק, בין היתר בשל העדר מזומנים נזילים, אמורה התוכנית לעודד יזמים להציע חיזוק תמורת זכויות בניה, ולכן יש מקום לטענה של המתנגדים אשר מצפים לעודף של זכויות בניה אשר יאפשר "לסחור" בהם תמורת חיזוק.</p> <p>במילים אחרות, אני מניחה שכוונת התוכנית לעידוד החיזוק והתחדשות עירונית לא בדרך של עלית שווי הדירות אלא בדרך של פניה ליזם אשר יחזק את המבנה תמורת מכירת זכויות בניה.</p>
--	---

<b>8.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>8.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19
מעטים מאוד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יכולים לעמוד בחיזוק ושיפוץ המבנים בכוחות עצמם, ויזדקקו לזום שיממן את העלויות וזו בתמורה לזכויות.
<b>8.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>8.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> מטרת התכנית הינה מתן אפשרות למגן את הנכסים בפני רעידות אדמה בין על ידי מימוש מהון פרטי ובין על ידי מכירת זכויות הבניה לזיזם חיצוני. על פי בדיקת שמאית הוועדה המחוזית, זכויות הבניה שהומלצו בדו"ח החוקרת נמצאו מספיקות לאפשר התחדשות עירונית גם במסלול של שיתוף יזם חיצוני בפרויקט.

## 9. הבחינה שנערכה בחוות הדעת השמאית-כלכלית איננה עומדת במבחן המציאות

<b>9.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
טענה כללית
<b>9.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>9.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19, 20, 21, 29
<p>(1) במקום לבחון בחינה כלכלית של פרויקט הריסה ובניה מחדש, נערכה בחינה כלכלית לפי תביעה אפשרית לירידת ערך בגין הקטנת זכויות.</p> <p>(2) הועדה המחוזית צריכה לשאול את עצמה האם התכנית ישיגו את מטרותיהן, וביניהן - עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ולא האם התכנית פוגעות.</p> <p>(3) נכסים שנמצאו בחו"ד כמתאימים מבחינה כלכלית להריסה ובניה מחדש נבחנו ע"י השמאים קמיל-טרשנסקי בהתאם לכללים שבתקן 21 לבחינת כלכליות לפרוייקטים של פינוי בינוי ונמצא כי הם אינם עומדים בתקן.</p> <p>(4) חוסר הכדאיות הכלכלית בתוספת לקיים, שנובעת מכך שעל פי התכנית המופקדות כמעט ולא אפשרי להרחיב את הדירות הקיימות, תוביל למצב בו לא ישתלם לדיירים לבצע עבודות חיזוק מפני רעידות אדמה ותושבים רבים ישפצו את הבניינים בעזרת הלוואות מעזרה וביצרון ללא חיזוק המבנים.</p>
<b>9.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>9.4. המלצות החוקרת</b>
<p>(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> לחוקרת הוצגו חישובים כלכליים שערכה שמאית הוועדה המחוזית. החישובים כללו לוח הוצאות והכנסות מבוסס על נתוני השוק ועל זכויות הבניה מכח הוראות התכנית המופקדת, כמקובל בדו"חות שנערכים עבור פרויקטים דומים בפועל.</p> <p>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> מטרת התכנית הינה מתן אפשרות למגן את הנכסים בפני רעידות אדמה. זכויות הבניה שהומלצו בדו"ח החוקרת נמצאו מספיקות כדי לאפשר התחדשות עירונית.</p> <p>(3) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> פעולת ההריסה ובניה בתכנית המופקדת, מיועדת לאפשר מיגון מבנים בפני רעידות אדמה כמו גם התחדשות עירונית ברובע. זאת, במסגרת תכנית שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38 ולא כפרויקט פינוי-בינוי ממשלתי, על כל ההקלות והתנאים הייחודיים לו. התכנית הוכנה עבור רובע שלם, ובמסגרתה נלקחו בחשבון שיקולים נוספים מעבר לשיקולים כלכליים פרטניים, כדוגמת: צפיפות עירונית, מחסור בשטחים פתוחים ושטחי ציבור וכדומה. מכלול שיקולים אלה, ולא רק השיקול הכלכלי של הרווחיות לזום, הביא לגיבוש המלצות החוקרת. בנוסף, השמאי טוען שערך בדיקה פרטנית לשלשה נכסים אשר עומדים במבחן הכלכליות ששמאית הוועדה ערכה, אך אינם עומדים במבחן הכלכליות שהוא ערך. עבור אחד מהמקרים (בן גוריון 87) לא הוצג תחשיב, במקרה השני (בן יהודה 145) לא נבחנו שני המסלולים שמאפשרת התכנית המוצעת ובמקרה השלישי (שטריקר 36), הסיבה העיקרית לאי הכדאיות הכלכלית שהוצגה על ידי השמאי הינה קביעתו שבעלי הקרקע יקבלו למעלה מ- 75% מכלל זכויות הבניה בנכס.</p> <p>(4) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> להוציא מקרה אחד גבולי, מצאה השמאית כי כל המקרים שנבדקו הינם כדאיים כלכלית. היכולת להוסיף שטחים לדירות הקיימות הינו תמריץ אחד מתוך מספר תמריצים אשר יאפשר את חיזוק המבנים הקיימים.</p>

**10. התייחסות השמאית לטענת "היטל השבחה"**

<b>10.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות / טענת "היטל השבחה" (סעיף 3.1)</p> <p>לטענת המתנגדים מאחר והתוכנית המופקדת הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התוכנית המופקדת.</p> <p>באופן כללי – טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו. לדעתי, יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.</p> <p>מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.</p> <p>לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש על פי תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו.</p> <p>במקרים בהם זכויות הבניה על פי התוכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש על פי תמ"א 38 – יש לפטור</p> <p>מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות על פי התוכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור הפרשים.</p> <p>בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "השבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות הבניה על פי תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל על פי תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התוכנית המופקדת.</p>
<b>10.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>10.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,22-24,29,31
<p>(1) מוצע לכלול הוראה בתכנית שתוודא כי אין היטל השבחה לזכויות נוספות מכח התכנית (ככל שישנן כאלו), עד לשטח הבניה המותר בתמ"א 38 לבניינים עליהם חלה התמ"א.</p> <p>(2) השאלה האם פגיעה בפוטנציאל של זכויות תמ"א היא בת תביעה מכוח סעיף 197 איננה נתונה להכרעת השמאית וגם לא להכרעת הוועדה המחוזית. סוגיה זו תוכרע בערכאות משפטיות.</p> <p>(3) בעוד המדינה רשאית להורות על פטור מחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית כזו או אחרת, היא אינה מוסמכת לפטור עצמה מתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה במסגרת הוראות התכנית, ובהיעדר חקיקה ראשית.</p>
<b>10.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>10.4. המלצות החוקרת</b>
<p>(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> היטל השבחה ייקבע על פי חוק, לרבות פטורים, ככל שיהיו קיימים בחוק. ראו פירוט בדו"ח החוקרת בפרק 5 לעיל, סעיף 76.</p> <p>(2) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> ככל שהמתנגדים מוצאים כי ישנה פגיעה בזכויות הבניה של נכסיהם, שמורה להם הזכות לתבוע לפי סעיף 197.</p> <p>(3) <b>לקבל את ההתנגדות, כנ"ל.</b></p>

**11. התייחסות השמאית לטענת הצפיפות**

<b>11.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות / טענת הצפיפות (סעיף 3.2)</p> <p>הגדלת צפיפות משפרת רווחיות ועומדת בקנה אחד עם מגמות תכנוניות עכשוויות מצד אחד, אך מגדילה את העומס על התשתיות העירוניות מאידך.</p> <p>אכן הגדלת מקדם הצפיפות ל- 100 ברובע 3 ו- 110 ברובע 4, בחלק מהמקרים לא מגדילה את מס' יח"ד בחלקה למרות תוספת שטחי הבניה. הגדלת זכויות הבניה ללא תוספת יחידות דיור הינה בעייתית, שכן יתכן והיא מעלה את שווי הנכס אך אינה מאפשרת מימוש החיזוק על ידי יזם חיצוני – שהרי יזם מבקש בתמורה לחיזוק הבניין דירות נפרדות לצורך מכר (ולא הרחבת הדירות הקיימות שאינה מאפשרת רווח ליזם).</p>
<b>11.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>11.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: 20,21,28,29
<p>(1) לאור ממצאי השמאית, יש להתאים את הוראות התכנית המופקדת לרוח תמ"א 38, שהיא תכנית נפחית ללא הגבלה במניין יחידות הדיור.</p> <p>(2) הגדלת הצפיפות לא תיצור עומס על התשתיות העירוניות, וזאת מאחר שזוגות צעירים אינם באים לגור בתל אביב בעקבות יוקר הדיור.</p> <p>(3) באמצעות תכנון נכון ניתן להגדיל את הצפיפות ולאשר תכניות ופרוייקטים שיכללו הוראות שונות שיספקו מענה לנושא התשתיות. זוהי סיבה נוספת לתמרץ פרוייקטים של הריסה ובניה.</p>
<b>11.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>11.4. המלצות החוקרת</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
<p>(1) <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> הומלץ על זכויות נפחיות בלבד בהוראות התכנית. ראו פירוט בפרק 3 לעיל, סעיף ז' – "אחוזי בניה מול זכויות נפחיות" ובפרק 5 לעיל, סעיף 8 העוסק בזכויות בניה. יצויין כי גם בנפח המוגדר בתמ"א 38 מוגבל מספר יחידות הדיור.</p> <p>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> ככל שאוכלוסיית העיר גדלה, בין היתר בגין תוספת יחידות דיור, העומס על התשתיות גדל. ככלל, הוראות התכנית לא קובעות מי יהיו הרוכשים העתידיים של הדירות שייבנו על פי הוראותיה.</p> <p>(3) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> הוראות התכנית מתייחסות לפעולות שיתבצעו במגרשים בודדים, על ידי יזמים שונים. אי לכך, אין אפשרות ליישם בפועל הליך שיספק מענה לנושא התשתיות כמערכת עירונית.</p>

**12. התייחסות השמאית לטענת האפליה**

<b>12.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות / טענת האפליה (סעיף 3.3)</p> <p>אני מסכימה עם המתנגדים כי הגדרת תוספת זכויות בניה אחידה על המבנים הקיימים ללא התייחסות ליתרת זכויות הבניה על פי תוכניות מאושרות הינה בעייתית. אכן קיימת אפליה בין המבנים השונים, ומעבר לכך, יתכן מצב בו במסלול של תוספת בניה יהיה צימצום בזכויות הבניה המאושרות.</p> <p>למשל – מבנה מגורים קיים בן 2 קומות אשר בו ניתן לבנות על פי תוכניות מאושרות 4 קומות מלאות. על פי תוכניות תקפות קיימת יתרת זכויות בניה של 2 קומות מלאות, אולם על פי סעיף 3.1.4 ג' בתוכנית המופקדת (רובע 4), תותר תוספת של 1.65 קומות משטח הגג לכל היותר. כלומר יש הפחתה בזכויות הבניה של 0.35 משטח הקומה, סה"כ קומות בסיום הבניה יכול להגיע ל- 3.65 בלבד.</p> <p>לעניין האפליה, בחלקה הסמוכה אשר מימש 4 קומות מלאות בחלקה, יכול הבעלים להוסיף עוד 1.65 קומות במסלול של תוספת בניה ולהגיע ל- 5.65 קומות.</p> <p>טענת האפליה אינה טענה שמאית, וזאת משום שמבחינה שמאית תמיד נעריך את שווי הנכס לפי שימושו המיטבי. מאחר שבעת הריסה ובניה מחדש כולם יכולים להגיע לאותו הגובה, עם אותן זכויות בניה אזי לכאורה אין אפליה.</p> <p>יש לציין כי על פי תמ"א 38 במקרה בו יתרת זכויות הבניה על פי תוכניות מאושרות עלות על תוספת זכויות הבניה על פי תמ"א 38, אזי כל יתרת זכויות הבניה המאושרות תקפות. אולם במקרה של התוכניות המופקדות זה לא קיים.</p> <p>התוכנית מאפשרת ניצול זכויות בניה בשתי חלופות, האחת במסגרת הריסה ובניה מחדש והשניה במסגרת תוספת בניה. הוראות התוכנית המופקדת תואמות את תמ"א 38 לעניין זה, תמ"א 38 מאפשרת בעת תוספת למבנה קיים לנצל את הזכויות בתוקף או את זכויות התמ"א – הגבוה מבין השניים.</p>

<b>12.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>12.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 20,27,29,32
(1) נקודת המוצא כי מכיוון שבעת הריסה ובניה מחדש "כולם יכולים להגיע לאותו הגובה, עם אותן זכויות בניה, אזי אין לכאורה אפליה" נכונה רק כאשר השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה בעוד במקרים רבים השימוש המיטבי הינו השארת הבניין ואזי המדובר באפליה ובפגיעה, להבנת המתנגדים גם על פי חוות הדעת של השמאית.
(2) המתנגדים תומכים בדעתה של השמאית כי קיימת אפליה במקרה של תוספת בניה ופגיעה בזכויות על בניינים שלא ניצלו את כל זכויות הבניה הקיימות.
(3) על מנת למנוע אפליה, יש לקבוע את גובה היעד בתוספת בניה לפי תמ"א 38 והתכנית המופקדת (ולא קביעת התוספת כפי שעולה מנוסח התכנית המופקדת).
<b>12.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>12.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> המלצות החוקרת מאפשרות השלמת קומה במסגרת זכויות בניה שלא נוצלו מתוקף תכניות ראשיות, במסגרת הנפחים שהומלצו במגרשים השונים.

### 13. התייחסות השמאית לטענת גמישות בקווי בניין

<b>13.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות / טענת גמישות בקווי בניין (סעיף 3.4) אין ספק כי גמישות בקווי הבניין הינה פרמטר משמעותי במימוש זכויות הבניה. בנוסף לזאת בבדיקות שערכתי, מצאתי לעיתים כי ישנו צמצום בקווי הבניה יחסית למצב המאושר. גמישות בקווי הבניין היא עניין תכנוני בעיקרו, אלא במקרים בהם קווי בניין קשיחים ולא מאפשרים ניצול של מלא זכויות הבניה – אז שווי הנכס נפגע. בבדיקה שערכתי, ברוב המקרים, גם ללא הגמישות בקווי הבניין, קיימת כדאיות כלכלית למימוש התוכניות, ומאחר ומדובר בסוגיה תכנונית, אני משאירה אותה למתכננים.
<u>סיכום הבדיקות שנערכו / בחינת כדאיות כלכלית בכל אחד מהמסלולים / ממצאי הבדיקות ברובע 3 / זכויות הבניה הניתנות למימוש על פי תכניות מאושרות לעומת זכויות בניה הניתנות למימוש על פי תכנית מופקדת / זכויות בניה במסלול של חיזוק ותוספת בניה (סעיף 6.4.1.2)</u> יש לציין כי ישנה בעייתיות בהגבלת האפשרות להרחבת הדירות הקיימות, ובהגבלת האפשרות לנצל את מלא זכויות הבניה על פי תוכניות מאושרות בקומות הקיימות.
<b>13.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>13.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,21,28,29
(1) מרבית הבניינים הקיימים בתחום התכניות מנצלים בפועל את התכנית המקסימלית וחלקם אף חורגים ממנה. משכך, מגבלת קווי הבניין בתכניות וחוסר האפשרות לקבל את קווי הבניין המקלים שבהוראות תמ"א 38 הן אחת מהפגיעות המשמעותיות בתכניות - אין אפשרות להרחיב דירות קיימות ע"י תוספת מ"מ"דים ו/או שטחים עיקריים.
(2) על פי חוות הדעת השמאית / כלכלית, קווי הבניין אינם מאפשרים גמישות וכן קווי בניין קשיחים מונעים אפשרות ניצול מלא זכויות הבניה. בנוסף, מציינת חוות הדעת כי "ישנה בעייתיות בהגבלת האפשרות להרחבת הדירות הקיימות". על פי השמאית, מדובר בעניין תכנוני בעיקרו.
(3) הוראות התכניות המופקדות אינן מעודדות תוספת מ"מ"דים, שנקבעו ע"י המחוקק כאמצעי המועדף להגנה על העורף ובהקשר זה, חשוב מאוד כי התכניות יאפשרו את קווי הבניין של התמ"א המאפשרים תוספת מ"מ"דים.
<b>13.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>13.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> על פי המלצות החוקרת, במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם מ"מ"דים בתחום קווי הבניין, יותר להחריג את המ"מ"ד בקו הבניין הצידי והאחורי. ראו שיקולים ופרוט ההמלצות בפרק 5 לעיל, סעיף 35 העוסק בקווי בניין למ"מ"דים.

## 14. התייחסות השמאית לטענת שטחי השירות

<b>14.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות / טענת שטחי השירות: (סעיף 3.5)</p> <p>א. תקנון התוכנית המופקדת אין מגבלה מקסימלית של שטחי השירות אלא מגבלה של מינימום נדרש לשטחי השירות.</p> <p>ב. שטחי השירות אשר דרושים לבניה במצב החדש אינם שונים משטחי השירות שדרושים לבניה במצב הקודם.</p> <p>ג. בתכנון נכון, היחס בין שטחי השירות לשטחים עיקריים ישמר הן במצב הקודם והן במצב החדש, בין אם המבנה גדול מימדים ובין אם הוא קטן.</p> <p>ד. יש לציין כי למרות שממ"דים מחושבים כשטחי שירות בתוכניות ההגשה, בפועל מדובר בשטחים עיקריים לכל דבר, ואולי אף יותר מכך.</p>
<b>14.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>14.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,29</p> <p>(1) השמאית טוענת כי ב"תכנון נכון" היחס בין השטחים העיקריים לשירות יישמר. מענה זה אינו ברור, בעיקר כאשר השמאית השאירה סוגיות תכנוניות למתכננים. בהתנגדויות, שגובו בבדיקות אדריכליות, עלו החישובים הברורים כי במקרים רבים ההפחתה בזכויות הבניה בין המצב התכנוני התקף לתכניות המופקדות נבעו ישירות מכך ששטחי השירות אינם מספקים. חיזוק נוסף לכך נמצא בהתנגדות מה"ע שהעלה את זכויות שהעלה את זכויות הבניה ל-350%.</p> <p>(2) במקרים שנבדקו והוצגו בהתנגדויות לא ניתן לנצל את סך שטחי הבניה (כולל שטחי שירות סבירים) במסגרת ה"קופסה" שנוצרת עקס מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות.</p>
<b>14.3. שיקולים</b>
<p>ראו בהמלצות החוקרת להלן.</p>
<b>14.4. המלצות החוקרת</b>
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> על פי המלצת החוקרת, זכויות הבניה ייקבעו נפחית ולא על פי אחוזי בניה, הגדרת שטחי השירות תהיה על פי חוק, חובת מחסן בשטח 9 מ"ר תבוטל. ראו פרק 3 סעיף ז' ופרק 5 סעיף 8.</p>

## 15. התחשיבים הכלכליים של השמאית מבוססים על מסד נתונים שגוי

<b>15.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / בדיקה האם קיימת כדאיות כלכלית בכל אחד מהמסלולים (סעיף 6.3): על מנת לבדוק את טענת ההעדר כדאיות כלכלית נערכו על ידי דוחות כלכליים אשר התבססו על נתוני הבסיס הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שווי מ"ר בנוי קיים - 27,000 ₪</li> <li>• שווי מ"ר מבונה - 15,000 ₪</li> <li>• שווי מ"ר בנוי חדש - 35,000 ₪</li> <li>• שווי מ"ר מרפסת - 25% משווי עיקרי</li> <li>• עלות מ"ר בניה עיקרי - 4,500 ₪ / מ"ר</li> <li>• עלות בניה למרפסת - 1,250 ₪ / מ"ר</li> <li>• עלויות עקיפות חושבו לפי 40% מסה"כ עלויות ישירות.</li> <li>• עלויות חיזוק חושבו לפי 850 ₪ / מ"ר בנוי + 250 ₪ מ"ר בנוי עבור שיפוץ + 200,000 - 300,000 ₪ / מעלית, אך לא פחות מ- 800,000 ₪ / מבנה.</li> <li>• מכפיל חניה - 200,000 ₪ / חניה</li> </ul>
<b>15.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>15.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות: 1-19</p> <p>(1) שווי מ"ר בנוי חדש לפי 35,000 ₪ למ"ר משקף רמת גימור גבוהה ותוספת חניה צמודה. היות ובמרבית המבנים הקיימים לא ניתן לקבל חניה צמודה ולשפץ ברמה גבוהה, תוספת הערך לדירה מתבטאת בעלות השיפוץ ומוערכת בשווי של 29,000 ₪ למ"ר בלבד.</p> <p>(2) הערכת עלות עקיפה ב- 0.4 נלקחה בחסר וצריכה לעמוד על 0.7.</p> <p>(3) יש לקחת רווח יזמי עם מקדם סיכון (30%-25%) וכן מקדם בלתי צפוי מראש (בצ"מ) של 12%.</p>

<b>15.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>15.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> הישגיו השמאית נערכו על פי אמות מידה מקובלות, ברובן על פי קווים מנחים של תקן השמאי הממשלתי. נלקחו בחשבון חניות, עלויות שכ"ד, העברות, מע"מ שירותי בניה וכדומה.

## 16. מסקנת השמאית כי התכנית המופקדת מממשת את הוראות תמ"א 38 אינה נכונה

<b>16.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>מענה השמאית על טענת "התכנית המופקדת מאיינת את הזכויות על פי תמ"א 38": (סעיף 5)</p> <p>מתנגדים רבים טוענים כי הקטנת תוספת הבניה יחסית לתמ"א מבטלת את התמריץ הכלכלי לחיזוק המבנה והתחדשות העירונית. ובכך למעשה מאיינת את תמ"א 38. לדעתי, התוכנית המופקדת מממשת את הוראות תמ"א 38 תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית אשר נותנת מענה כללי לעידוד חיזוק הבניה בכל הארץ. כוונת המחוקק לתת תמריץ לחיזוק, אתהתמריץ הוא נתן במונחים של תוספת שטחי בניה ולא במונחים כלכליים. מכיוון ששווי הנכסים שונה ממקום למקום, ועלויותחיזוק דומות בכל מקום, הרי שמידתיות התמריץ אמורה להשתנות ממקום למקום. המחוקק נתן מסגרת לתוספת והשאיר את המידתיות לוועדות המקומיות.</p> <p>כאשר התמריץ לחיזוק, שהינו תמריץ כלכלי, הוא תוספת אחידה של זכויות הבניה בכל הארץ, המשמעות היא כי בעלי נכסים ששווין גבוה ייהנו יותר מאשר בעלי נכסים שוויון נמוך, וזו לא כוונת המחוקק. אין כוונה להעשיר את בעלי הנכסים בארץ, אלא לתמרץ לחיזוק, וגם אין כוונה שאזור מסוים יחזוק יותר מאשר אזור אחר, ולכן משאירה תמ"א 38 את שיקול הדעת למידתיות של תוספת הזכויות לוועדות המקומיות.</p> <p>לכן הבדיקה הרלוונטית לתוכנית לחיזוק מבנים לרעידת אדמה הינה בחינה כלכלית ולא בדיקה כמותית.</p> <p>מענה השמאית לטענת "העדר כדאיות כלכלית" / שווי זכויות הבניה כנגד עלויות החיזוק: (סעיף 4.2.2)</p> <p>על פי בדיקתי, המביאה בחשבון במצב הקיים רק זכויות מוקנות על פי תוכניות תקפות (ומנטרלת לחלוטין הקלות וזכויות על פי תמ"א), ברוב המקרים לא נפגעו זכויות הבניה.</p> <p>אולם – תוספת אחוזי הבניה שניתנו לא בהכרח מאפשרים בפני עצמם פרויקט התחדשות עירונית, אבל משפרים את מצבם של הבעלים יחסית למצב הקודם.</p> <p>כך, שבסופו של דבר סך הזכויות (אילו שכבר היו ואילו שנוספו) מאפשרות פרויקט התחדשות עירונית, וזאת משום ערכי השווי הגבוהים באזור המדובר.</p>
<b>16.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>16.2.1. מתנגדים</b>
מזחי ההתנגדויות: 20,29,31
<p>(1) מסקנת השמאית כי "התכנית המופקדת מממשת את הוראות תמ"א 38" עומדת בסתירה למסקנה שבסעיף 4 כי "תוספת אחוזי הבניה שניתנו לא בהכרח מאפשרת בפני עצמם פרויקט התחדשות עירונית" ובעיקר סותרת באופן בוטה את גישת התיעדוף שבתמ"א להריסה ובניה שאינה כלכלית בחלק גדול מהמקרים.</p> <p>(2) מהמסקנות אליהן הגיעה השמאית עולה כי התכנית המופקדת אינה מיישמת את תמ"א 38 ועל כן אינה יכולה להיחשב כתכנית לפי סעיף 23.</p>
<b>16.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>16.4. המלצות החוקרת</b>
<p>(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> מסקנת השמאית אינה סותרת את הוראות תמ"א 38: מטרת תמ"א 38 הינן קביעת הסדרים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם ברעידות אדמה. מטרה של התחדשות עירונית לא מצויינת בתמ"א 38. התחדשות עירונית הינה אחת ממטרות התכניות המופקדות, ואינה בהכרח תוספת יחידות דיור מאסיבית, או פעולת הריסה ובניה. מאחר והתכנית המופקדת הוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38 היא מאפשרת תמריצים שונים לצורך חיזוק הבניינים בפני רעידות אדמה. ראו סעיף (2) להלן.</p> <p>(2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> על פי סעיף 23 לתמ"א 38 הסיבות להכנת תכנית מפורטת לחיזוק מבנים: "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה...". אין במסקנות השמאית כדי לסתור את סעיף 23 שצוטט לעיל.</p>

## 17. מסקנת השמאית כי הבדיקה להתכנות תכנית החיזוק הינה בדיקה כלכלית היא שגויה

<b>17.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>מענה השמאית על טענת "התכנית המופקדת מאיינת את הזכויות על פי תמ"א 38": (סעיף 5) מתנגדים רבים טוענים כי הקטנת תוספת הבניה יחסית לתמ"א מבטלת את התמריץ הכלכלי לחיזוק המבנה והתחדשות העירונית. ובכך למעשה מאיינת את תמ"א 38. לדעתי, התוכנית המופקדת מממשת את הוראות תמ"א 38 תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית אשר נותנת מענה כללי לעידוד חיזוק הבניה בכל הארץ. כוונת המחוקק לתת תמריץ לחיזוק, אתהתמריץ הוא נתן במונחים של תוספת שטחי בניה ולא במונחים כלכליים. מכיוון ששווי הנכסים שונה ממקום למקום, ועלויות החיזוק דומות בכל מקום, הרי שמידתיות התמריץ אמורה להשתנות ממקום למקום. המחוקק נתן מסגרת לתוספת והשאיר את המידתיות לוועדות המקומיות. כאשר התמריץ לחיזוק, שהינו תמריץ כלכלי, הוא תוספת אחידה של זכויות הבניה בכל הארץ, המשמעות היא כי בעלי נכסים ששווין גבוה ייהנו יותר מאשר בעלי נכסים שוויון נמוך, וזו לא כוונת המחוקק. אין כוונה להעשיר את בעלי הנכסים בארץ, אלא לתמרץ לחיזוק, וגם אין כוונה שאזור מסוים יחזוק יותר מאשר אזור אחר, ולכן משאירה תמ"א 38 את שיקול הדעת למידתיות של תוספת הזכויות לוועדות המקומיות. לכן הבדיקה הרלוונטית לתוכנית לחיזוק מבנים לרעידת אדמה הינה בחינה כלכלית ולא בדיקה כמותית.</p>
<b>17.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>17.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזחי ההתנגדויות: 27,31</p> <p>1) מסקנת השמאית כי הבדיקה להתכנות תכנית החיזוק הינה בדיקה כלכלית, היא שגויה, ואינה מצויינת בתמ"א 38. מטרת תכנית החיזוק היא לחזק ולעודד בניה מקסימלית תוך התאמה לתשתיות הקיימות.</p> <p>2) מסקנה זו אינה עולה בקנה אחד הן עם לשונה של תמ"א 38 והן עם תכליתה. מנסחי התמ"א לא הזכירו את השיקול הכלכלי אותו רשאיות הוועדות המקומיות לשקול בהחליטן על צמצום תמריצים.</p>
<b>17.3. שיקולים</b>
<p>מתוך מטרות תמ"א 38: "...לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה..."</p> <p>מטרת התכנית המופקדת:</p> <p>א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.</p> <p>ב. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסקי בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.</p> <p>ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א 38.</p> <p>ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.</p> <p>מכאן, שקביעתו של המתנגד שגויה – התכנית המופקדת הוכנה מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, המאפשר שינוי הוראות תמ"א 38, כולל קומות ושטחי בניה.</p>
<b>17.4. המלצות החוקרת</b>
<p>לדחות את ההתנגדות: ראו פרוט בשיקולים לעיל.</p>

## 18. המלצת השמאית ליצירת "סעיף סל"

<b>18.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>אי בהירות בתקנון התכנית: (סעיף 2) לפשט את התוכנית, ובמקביל ליצור "סעיף סל", הקובע כי בכל מקרה בו התוכנית המופקדת מפחיתה "מטרים" מזכויות הבניה הקיימות על פי תוכניות תקפות, יגברו הזכויות בתוכניות התקפות. סעיף זה גם יודא כי זכויות הבעלים לא יפגעו. למרות ש"סעיף הסל" מופיע בתקנון (2.2 י), סעיף זה אינו מנוסח כמו הוראה, ואין בו הנחיה מה קורה במקרים בהם קיים צימצום זכויות.</p>

<b>18.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>18.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,26,27,32
<p>(1) הוראת הסל, עליה המליצה השמאית, חייבת לכלול התייחסות לכך כי תתאפשר תוספת קומות ו/או הקלה בקווי בניין לצורך מימוש זכויות בניה מכח התכנית.</p> <p>(2) על ההמלצה לכלול בתכנית סעיף סל שיקבע כי זכויות הבניה בגין נכס לא יפחתו מזכויות הבניה שניתן היה לקבלן בגינו ערב התכנית המופקדת הינה המלצה פשוטה וראויה התואמת את המדיניות המוצהרת של העיריה, לפיה התכנית אינה אמורה לפגוע בזכויות קיימות. הדבר אף יחסוך לקופת הציבור כספים רבים.</p> <p>(3) הישענות תמידית על הזכויות התקפות תביא לוויכוחים חוזרים לגבי מהות הזכויות התקפות, ותסרב לשוב ושוב את הליך הוצאת ההיתרים, וזאת בניגוד גמור למטרת התכנית המופקדת.</p> <p>(4) מאחר והתכנית במהותה נפחית, יש להגדיר בתוספת לבניין קיים את הגובה המקסימלי המותר.</p> <p>(5) מבוקש לתקן את הוראות התכנית המופקדת כך שייקבע במפורש עקרון אי פגיעה בזכויות קיימות ערב התכנית.</p>
<b>18.3. שיקולים</b>
<p>מטרת קביעת סל הזכויות החדש בתכנית המופקדת הינה פישוט ההליכים התכנוניים ולא העמסה עליהם. בקשת המתנגד לסעיף הסל שיקבע כי זכויות הבניה בגין נכס לא יפחתו מזכויות הבניה שניתן היה לקבלן בגינו ערב התכנית המופקדת, תעמיס ותסרב את ההליכים התכנוניים.</p> <p>בדיקות מעודכנות שנערכו על ידי שמאית הוועדה המחוזית על מגרשים להם הוגשה חוות דעת שמאית, כמו גם על מגרשים אפייניים, העלו כי הזכויות שיוקנו על פי המלצות החוקרת עולות בחלק הארי של המקרים על אלו שהיו קיימות ערב התכנית.</p>
<b>18.4. המלצות החוקרת</b>
<p>מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות: 1,2,3,5) <b>לדחות את ההתנגדויות:</b> ראו שיקולים לעיל.</p> <p>(4) <b>לקבל את ההתנגדות:</b> ראו פירוט בפרק 3 לעיל, סעיף ז' – "אחוזי בניה מול זכויות נפחיות" ובפרק 5 לעיל, סעיף 8 העוסק בזכויות בניה.</p>

## 19. השמאית לא הציגה את חישובי הזכויות שערכה

<b>19.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
טענה כללית
<b>19.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>19.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,20,29
<p>(1) לא ניתן להתייחס התייחסות ראויה לנתוני פרק 6 בחוות הדעת השמאית / כלכלית מבלי שיוצג מצג נתונים שעליהם התבססה השמאית.</p> <p>(2) מבוקש לתת פירוט מלא של הנתונים בגין כל בניין המופיע במדגם, ובכלל זה:  <p>א) תכניות אדריכליות סכמטיות של קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג חלקית ומרתפי חניה. רק על בסיס תכניות אלו ניתן להעריך את שטחי הדירות למכירה ואת עלויות הבניה האמיתיות בהתאם לאילוצי התכנון.</p> <p>ב) תחשיב עלויות בניה מפורט לפי המרכיבים הבאים: מ"ר בניה עיקרי ושירות, מרתפי חניה, מס שבח, היטל השבחה, מע"מ, אגרות והיטלים, תכנון ויועצים, הוצאות משפטיות, דירור חלופי, מימון שיווק ופרסום, בצ"מ וכל הוצאה מקובלת אחרת המפורטת בדו"ח אפס.</p> <p>(3) חלק מהמספרים המפורטים בסעיף 6.3 נמוכים משמעותית מהנתונים הריאליים בהתאם למידע הקיים אצל המתנגדים.</p> <p>(4) השמאית מציינת בהערה כי "הדוחות הכלכליים שערכתי נועדו לבדיקת סבירות בלבד, ואינם מהווים תחשיב כלכלי שמאי מלא". לצורך החלטה כה משמעותית של הוועדה המחוזית נדרשת שומה שבין מרכיביה יהיו לפחות אותם נתונים המתחייבים על פי התקינה השמאית, בהתאם לדרישות שנדרש שמאי בערכו שומה לעסקה בודדת או לפרוייקט בניה בודד.</p> <p>(5) מבוקש לקבל את מלוא מסד הנתונים שעליו התבססה חוות הדעת הכלכלית ולאפשר למתנגדים להגיב עליה תוך זמן סביר.</p> </p>
<b>19.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת להלן.

<b>19.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> חישובי השמאית נערכו על פי אמות מידה מקובלות, ברובן על פי קווים מנחים של תקן השמאי הממשלתי. נלקחו בחשבון חניות, עלויות שכ"ד, העברות, מע"מ שירותי בניה וכדומה. הבדיקות שנערכו על ידי השמאית הינן בדיקות כוללות ומעמיקות דיין המתיחסות לנתונים הנדרשים להסקת מסקנות ומתן מענים להתנגדויות שהועלו.

## 20. יש להתייחס פרטנית לבניינים ייחודיים, ולהימנע מהכללה

<b>20.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
טענה כללית
<b>20.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>20.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 21,33
<p>(1) כלליות התכנית בהתעלם ממצבו הפיסי של הבניין שבנדון פוגעת במתנגדים ועל כן יש להתייחס פרטנית לבניינים שיוגדרו כ"בניינים מיוחדים", שלהם ורק להם ינתנו תמריצים נוספים על מנת לשמור על האיזון הראוי עם הסביבה תוך הגשמת הצביון באזור.</p> <p>(2) ללא תמריצים פרטניים, התכנית המופקדת תסכל כל מימוש לחיזוקים - מטרה שלכאורה נועדה לאפשר חיזוק דווקא לבניינים ישנים.</p> <p>(3) בחלק ניכר מהנושאים מנסה חוות הדעת השמאית / כלכלית לקבוע כלל לגבי נושאים שההתייחסות אליהם צריכה להיות פרטנית.</p> <p>(4) תכליתה של תמ"א 38 שגם התכנית המופקדת מחוייבת בהגשמתה, הינה ליצור תמריץ לחיזוק ומיגון / הריסה ובניה של כל נכס ונכס בעיר, ולפיכך אין משמעות למענה כללי.</p>
<b>20.3. שיקולים</b>
ראו המלצות החוקרת להלן.
<b>20.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> המבנים מושא ההתנגדות לא הוצגו כ"בניינים מיוחדים" שונים מכלל המבנים ברובע, ולכן לא ברורה הבקשה להתייחסות מיוחדת.

## 21. לאור ממצאי השמאית המייעצת יש להתייחס בנוסף גם לפאן התכנוני משפטי

<b>21.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
טענה כללית
<b>21.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>21.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 21,23
<p>(1) ממצאי השמאית המייעצת נבחנו מנקודת מבט שמאית, בעוד שמרבית הטענות המועלות בכתב ההתנגדות המקורית הינם טיעונים משפטיים תכנוניים.</p> <p>(2) יש להתייחס גם לפן התכנוני משפטי בבחינת טענות המתנגדים.</p>
<b>21.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת שלהלן.
<b>21.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> בהמלצות החוקרת נלקחו כלל השיקולים התכנוניים, המשפטיים והשמאיים בתכנית, תוך קבלת חוות דעת מהיועצים האמונים על נושאים אלה. כל אלה באים לידי ביטוי בדו"ח החוקרת.

## 22. לאור הקביעה כי בהתאם להוראות התכנית המופקדת תתאפשר רק תוספת על בניין קיים, יש להתייחס לפן הקונסטרוקטיבי הנדסי

22.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13
טענה כללית
22.2. עיקרי ההתנגדויות
22.2.1. מתנגדים
מזהי ההתנגדויות: 21
קיימים מבנים שבגלל מצבם הקונסטרוקטיבי הנדסי עלות ההריסה שלהם לא כדאית כלכלית, ומנגד לא ניתן לחזקם בפני רעידות אדמה - דבר שהתאפשר ערב הפקדתה של תכנית הרובעים, לאור הוראות תמ"א 38.
22.3. שיקולים
זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. בדיקת שמאית הוועדה העלתה, כי לא בכל מקרה היתה כדאיות כלכלית ערב הפקדת התכנית, ולעומת זאת - המלצות החוקרת הגדילו, בחלק הארי של המגרשים עליהם בוצעה הבדיקה, את זכויות ושטחי הבניה ביחס לזכויות ערב הפקדת התכנית.
22.4. המלצות החוקרת
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

## 23. לאור תוצאות הבדיקה השמאית, מבוקש לצמצם את תחום התכנית לתחום הכרזת אונסק"ו בלבד

23.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13
טענה כללית
23.2. עיקרי ההתנגדויות
23.2.1. מתנגדים
מזהי ההתנגדויות: 26,28,33
1) צמצום שטח התכנית לתחום הכרזת אונסק"ו בלבד יהווה איזון ראוי בין מחוייבות העיריה למגמות התכנון הלאומיות לבין מחויבותה להכרזת אונסק"ו. הדבר אף יקטין את החשיפה לתביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
2) הנושא היחיד שהצדיק עריכת תכנית ייחודית לפי סעיף 23 לתמ"א, הינו ההגבלות עקב הכרזת אונסק"ו. בשאר האזורים, התכנית מצרה את זכויות תמ"א 38 ללא כל נימוק או הסבר ומשכך חורגת מהמסגרת הצרה הקבועה בסעיף 23.
23.3. שיקולים
א. אמנם אזור ההכרזה הינו ייחודי ומוכר, אך גם המרקם של רובעים 3 ו-4 הינו ייחודי ויש חשיבות עליונה לשמירה עליו.
ב. תוצאות הבדיקה המשלימה של שמאית הוועדה העלו כי מחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו, בחלק הארי של המקרים שנבדקו, ישנה כדאיות כלכלית למימוש התכנית בכל אחד משני המסלולים המוצעים. לעומת זאת, באזור הכרזת אונסק"ו, עלה כי הכדאיות הכלכלית ותוספת הזכויות מופחתות ביחס למצב המאושר. זאת, בשל שיקולים של שמירה על המרקם הייחודי שהביא להכרזת אונסק"ו על האזור כאתר מורשת עולמי.
ג. יש לציין כי גם באזור ההכרזה קיימת כדאיות כלכלית לפחות באחד מהמסלולים שמאפשרת התכנית (תוספת על בניין קיים או הריסה ובניה).
23.4. המלצות החוקרת
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים להלן.

## 24. יש להתייחס לפרוייקטים של הריסה ובניה כאל פרוייקטי פינוי-בינוי

<b>24.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
טענה כללית
<b>24.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>24.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1-19,28
(1) בדומה לפרוייקטים של פינוי-בינוי, יש צורך ביחס של 1 ל-3 ולא 2 ל-1, ע"מ שקבלן יוכל להרוויח מעסקת קומבינציה. (2) על חוות הדעת השמאית להתייחס לנושא המיסוי והוצאות פינוי הדיירים בעת הריסה ובניה.
<b>24.3. שיקולים</b>
ראו בהמלצות החוקרת להלן.
<b>24.4. המלצות החוקרת</b>
מענה לפי סדר הסעיפים בעיקרי ההתנגדויות:
(1) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> פעולת ההריסה ובניה בתכנית המופקדת, מיועדת לאפשר מיגון מבנים בפני רעידות אדמה כמו גם התחדשות עירונית ברובע. זאת, במסגרת תכנית שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38 ולא כפרוייקט פינוי-בינוי ממשלתי, על כל ההקלות והתנאים הייחודיים לו. התכנית הוכנה עבור רובע שלם, ובמסגרתה נלקחו בחשבון שיקולים נוספים מעבר לשיקולים כלכליים פרטניים, כדוגמת: צפיפות עירונית, מחסור בשטחים פתוחים ושטחי ציבור וכדומה. מכלול שיקולים אלה ולא רק השיקול הכלכלי, הביא לגיבוש המלצות החוקרת. לפיכך, יחס הריסה ובניה של 3:1 איננו רלוונטי, גם אם במקרים מסויימים הוא מתממש. (2) <b>לדחות את ההתנגדות:</b> חוות הדעת של שמאית המחוז כללה נושאי המיסוי והוצאות פינוי הדיירים בעת הריסה ובניה אלה כחלק מהעלויות העקיפות של כל מבנה.

## 25. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב בן יהודה 145 - רובע 3

<b>25.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאוסרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאוסרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• מסלול של הריסת המבנה ובנייתו מחדש לא נבדק, וזאת בשל שווי הנכס במסלול המיטבי - תוספת בניה.</li> </ul>
<b>25.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>25.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 2
בחוו"ד נקבע כי התכנית מוסיפה זכויות לקיים, כיצד וכמה לא פורט. לעומת זאת, בכתב ההתנגדות לתכנית עמדו המתנגדים על כך כי בעוד שהשטחים העיקריים מכח התכנית עולים לכדי 641 מ"ר עיקרי בלבד, במצב התכנוני התקף, לשיטתה של השמאית - קרי, ללא הקלות וללא תמ"א 38 - ניתן היה להגיע לכדי 829.4 מ"ר עיקרי מכח תכניות תקפות = 188.5% (מכח תכניות - גדס, מ', פרוטוקול 219 ו-346) * 440 מ"ר שטח מגרש. כלומר <b>188.4 מ"ר עיקרי פחות</b> משטחי הבניה העיקריים (כ- 43%).
<b>25.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרוייקט במסלול הריסה ובניה. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1140 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1386 מ"ר ו-21 יח"ד.</b>
<b>25.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו שיקולים לעיל.

**26. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב בן גוריון 87 - רובע 3, אזור ההכרזה**

<b>26.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת גבולית בהוספת שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת אינה משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• מצב גבולי מאוד. בבחינת השווי המיטבי התכנית פוגעת. בבחינת הרווחיות - במסלול של הריסה ובניה מחדש הרווחיות משתפרת ומגיעה לכ- 7.7 מליון, אולם יש לציין כי ההשקעה לזים מגיעה ל- 13 מליון, בעוד שכדי להרוויח סכום דומה בתוספת בניה יש להשקיע 8 מליון.</li> </ul>
<b>26.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>26.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 7
<p>(1) מדובר בנכס היחיד בו מצאה השמאית כי התכנית המופקדת מפחיתה כ-5 מ"ר מזכויות הבניה במצב התכנוני התקף (וזאת ללא הקלות ותמ"א 38). חרף זאת טוענת השמאית כי יש כלכליות לתוספת וגם להריסה ובניה מחדש (תוך שקשה לקבוע את השימוש המיטבי לאור זאת שניתן להגיע לרווח דומה בהריסה ובניה מחדש לעומת תוספת).</p> <p>(2) כלל לא ברור כיצד הגיעה השמאית למסקנה כי יש כלכליות להתחדשות עירונית בעוד שבנכס 13 יח"ד קיימות ולפי התכנית המופקדת מקסימום 16 יח"ד. ברי, כי בנסיבות אלו לא ניתן להגיע כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.</p>
<b>26.3. שיקולים</b>
<p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה.</p> <p><b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1362 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 2035 מ"ר ו- 25 יח"ד.</b></p>
<b>26.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

**27. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב השופטים 22 - רובע 3, אזור ההכרזה**

<b>27.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת לא מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת אינה משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• למרות שאין פגיעה בשווי הנכס (בגלל שהשימוש המיטבי הינו תוספת בניה), הרי שבמסלול הריסה ובניה מחדש ישנו צמצום שטחי בניה. בנוסף לכך, לא קיימת כדאיות כלכלית בהריסה ובניה מחדש לא על פי תכניות מאושרות וגם לא על פי המופקדת - מצבם אף מורע. לעומת זאת במסלול של תוספת בניה קיימת כדאיות כלכלית אשר משתפרת מאוד במופקדת.</li> </ul>

<b>27.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>27.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 6
<p>(1) התייחסות השמאית בחו"ד מחדדת ומחזקת את הנטען בהתנגדות. כך, גם לשיטתה של השמאית (ללא הקלות ותמ"א 38) אכן "ישנו צמצום שטחי בניה" ואין כלכליות להריסה ובניה מחדש.</p> <p>(2) בהתנגדות עמדו המתנגדים על כך כי סה"כ שטחים עיקריים בתכנית המופקדת (לאחר חישוב שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי) עולים לכדי - 787 מ"ר, לעומת 723 מ"ר עיקרי במצב התכנוני התקף (ללא תמ"א 38 אבל, כולל 6% הקלה לשיפור דיור). כלומר, התכנית המופקדת מוסיפה כביכול רק 62 מ"ר עיקרי. 6% הקלות עולים לכדי 28 מ"ר בלבד, כך שבמקרה זה, לשיטתה של השמאית, התכנית המופקדת מוסיפה 34 מ"ר עיקרי בלבד למצב התכנוני התקף ערב הפקדתה.</p>
<b>27.3. שיקולים</b>
<p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות, כולל הקלות, לא סיפקו כדאיות כלכלית להריסה ובניה. במגרש זה, המלצות החוקרת מוסיפות שטחים ויחידות דיור, לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, אך לא משנות משמעותית את מאזן זכויות הבניה בנכס, בשל העובדה כי הנכס ממוקם באזור ההכרזה. באזור זה גברו שיקולי השמירה על המרקם על שיקולי הכדאיות הכלכלית. יחד עם זאת, חשוב לציין כי נמצאה כדאיות כלכלית במסלול של תוספת על הבניין הקיים. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1014 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1322 מ"ר ו-17 יח"ד.</b></p>
<b>27.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

## 28. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב לוי יצחק 23 - רובע 3

<b>28.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית משביחה. מעלה את השווי ב-2 המסלולים. אולם אין כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש, אלא רק במסלול של תוספת בניה.</li> </ul>
<b>28.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>28.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 11
<p>התייחסות השמאית בחו"ד מחדדת ומחזקת את הנטען בהתנגדות. כך, גם לשיטתה של השמאית (ללא הקלות ותמ"א) "אין כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש".</p>
<b>28.3. שיקולים</b>
<p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1210 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1844 מ"ר ו-23 יח"ד.</b></p>
<b>28.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

### 29. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב מיכה 24 - רובע 3

<b>29.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש גבולית.</li> </ul>
<b>29.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>29.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 9
<p>(1) בהתנגדות עמדו המתנגדים על כך כי סה"כ שטחים עיקריים בתכנית המופקדת (לאחר חישוב שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי) עולים לכדי 637 מ"ר, לעומת 657 מ"ר עיקרי במצב התכנוני התקף (ללא תמ"א 38 אבל, כולל 6% הקלה לשיפור דיור ו-2.5% הקלה לתוספת קומה). כלומר, התכנית המופקדת גורעת כ- 20 מ"ר עיקרי.</p> <p>8.5% הקלות עולים לכדי 36 מ"ר בלבד, כך שבמקרה זה, לשיטתה של השמאית, התכנית המופקדת מוסיפה 16 מ"ר עיקרי בלבד למצב התכנוני התקף ערב הפקדתה.</p> <p>(2) התייחסות השמאית בחו"ד מחדדת ומחזקת את הנטען בהתנגדות. כך, גם לשיטתה של השמאית (ללא הקלות ותמ"א) אכן "הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש גבולית".</p>
<b>29.3. שיקולים</b>
<p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצויין כי היתה כדאיות כלכלית למסלול הריסה ובניה בתכניות המאושרות כולל ההקלות, אך השטחים ויחידות הדיור המתקבלות על פי המלצת החוקרת שיפרו את המצב באופן משמעותי.</p> <p><b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 924 מ"ר.</b></p> <p><b>לאור המלצות החוקרת - 1434 מ"ר ו-18 יח"ד.</b></p>
<b>29.4. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

### 30. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב פקיעין 10 - רובע 3

<b>30.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת מעלה את שווי הנכס. התכנית משפרת את הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש. אולם יש לציין כי המתנגד מציג היתר בניה שהתקבל בשנת 2011 לפיו סה"כ זכויות הבניה שהוא קיבל כולל הקלות מגיעים ל- 772.8 - יותר מהמופקדת.</li> </ul>

<b>30.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>30.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 13
בהתנגדות עמדו המתנגדים על כך כי סה"כ שטחים עיקריים בתכנית המופקדת (לאחר חישוב שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי) עולים לכדי - 541 מ"ר, לעומת 572 מ"ר עיקרי במצב התכנוני התקף (ללא תמ"א 38, אבל, כולל 8.5% הקלה: 6% הקלה לשיפור דיור + 2.5% הקלה לתוספת קומה). כלומר, מצאנו כי התכנית המופקדת גורעת כ- 31 מ"ר עיקרי. 8.5% הקלות עולים לכדי 27.5 מ"ר בלבד, כך שבמקרה זה, לשיטתה של השמאית - קרי, ללא תמ"א 38 והקלות - התכנית המופקדת גורעת 3.5 מ"ר עיקרי בלבד לעומת המצב התכנוני ערב הפקדתה. בתחשיבי בשמאית לא עלה כי התכנית המופקדת גורעת שטחים מהמצב התכנוני התקף.
<b>30.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכנית המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצוין כי היתה כדאיות כלכלית למסלול הריסה ובניה בתכנית המאושרות כולל ההקלות, אך השטחים ויחידות הדיור המתקבלות על פי המלצת החוקרת שיפרו את המצב באופן משמעותי. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 683 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1227 מ"ר ו-15 יח"ד.</b>
<b>30.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

### 31. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב נחום 20 - רובע 3

<b>31.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)
<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית המופקדת לא מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>התכנית המופקדת מפחיתה זכויות בניה במסלול של תוספת בניה מאחר ולא מאפשרת לנצל יתרת זכויות בקומות הקיימות. אולם התכנית אינה פוגעת מכיוון שבמסלול המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש יש הטבה. אין תוספת יחידות דיור.</li> </ul>
<b>31.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>31.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 4
מחד קובעת השמאית כי התכנית אינה פוגעת ויש כלכליות במסלול של הריסה ובניה מחדש, ומאידך, עומדת על כך כי אין תוספת יחידות דיור למצב התכנוני התקף! המדובר בדוגמא מובהקת לכישלונה מראש של התכנית המופקדת, שהלכה למעשה, מנציחה את המשך המצב התכנוני בתל-אביב שלא הוביל להתחדשות עירונית. לא ניתן יהיה לבצע פרויקט של הריסה ובניה מבלי שיהיו יחידות דיור חדשות למכירה.
<b>31.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכנית המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצוין כי היתה כדאיות כלכלית למסלול הריסה ובניה בתכנית המאושרות כולל ההקלות, אך השטחים ויחידות הדיור המתקבלות על פי המלצת החוקרת שיפרו את המצב באופן משמעותי. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 882 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1581 מ"ר ו-20 יח"ד.</b>
<b>31.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

**32. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב זלטופולסקי 5 - רובע 3**

<b>32.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• במקרה זה מגבלת קווי הבניין במצב הקיים פוגעת משמעותית בזכויות הבניה הקיימות. התכנית מוסיפה זכויות הן במצב של תוספת בניה והן במצב של הריסה ובניה מחדש. אין יתרת זכויות בניה על הבניין הקיים על פי תכניות מאושרות, על כן במצב הקיים אין כדאיות לחיזוק, על פי התכנית המופקדת ישנה כדאיות לחיזוק המבנה. הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש על פי תוכנית מופקדת גבולית.</li> </ul>
<b>32.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>32.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 10
<p>1) לשיטתה של השמאית (ללא הקלות ותמ"א) "הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש על פי התכנית גבולי". בבניין הקיים 7 יח"ד כאשר לפי תכנית הרובעים ניתן לבנות 13 יח"ד ולכן, לא ברור כיצד ניתן לקבוע כי יש רווחיות גבולית עת מודבר ביחס של פחות מ-1 ל-2.</p> <p>2) כלל ידוע הוא כי פרויקט של הריסה ובניה חייב לכלול יחס יחידות דיור קיימות של לפחות אחד לשלוש. ההתנגדות מצביעה על ערך <math>5269 + 5273 + 5279/13</math> עו"ד רועי ברזילי ואח'י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן ואח', שפורסם באתר משרד הפנים בפרוטוקול מיום 8.8.13. בדיון בערר קיימת התייחסות לכך שהנוסחה המקובלת בתכנית "פינוי-בינוי", ע"מ שהפרוייקט יהיה כלכלי, הוא שלוש יח"ד עבור כל יח"ד שמתפנה.</p>
<b>32.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרוייקט במסלול הריסה ובניה. יצוין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות, כולל הקלות לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה. זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1349 מ"ר. לאור המלצות החוקרת - 1925 מ"ר ו-24 יח"ד.
<b>32.4. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

**33. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב נחום 18 - רובע 3**

<b>33.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת מטיבה עם הבעלים בשני המסלולים, הריסה ובניה מחדש וכן תוספת בניה. משפרת את הרווחיות בשני המסלולים. אין תוספת יחידות דיור.</li> </ul>

<b>33.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>33.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 3
מחד קובעת השמאית כי התכנית אינה פוגעת ויש כלכליות במסלול של הריסה ובניה מחדש, ומאידך, עומדת על כך כי אין תוספת יחידות דיור למצב התכנוני התקף! המדובר בדוגמא מובהקת לכישלונה מראש של התכנית המופקדת, שהלכה למעשה, מנציחה את המשך המצב התכנוני בתל-אביב שלא הוביל להתחדשות עירונית. לא ניתן יהיה לבצע פרויקט של הריסה ובניה מבלי שיהיו יחידות דיור חדשות למכירה.
<b>33.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכנית המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. צוין כי היתה כדאיות כלכלית למסלול הריסה ובניה בתכנית המאושרות כולל ההקלות, אך השטחים ויחידות הדיור המתקבלות על פי המלצת החוקרת שיפרו את המצב באופן משמעותי. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 553 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 954 מ"ר ו-12 יח"ד.</b>
<b>33.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

### **34. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב י.ל גורדון 74 - רובע 3, אזור ההכרזה**

<b>34.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה.</li> </ul>
<b>34.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>34.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 15
<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) התייחסות השמאית בחו"ד מחדדת ומחזקת את הנטען בהתנגדות. כך, גם לשיטתה של השמאית (ללא הקלות ותמ"א) "אין כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש".</li> <li>(2) על הקושי בתכנון בניין חדש לפי הוראות התכנית יש להוסיף כי תכנית קומה חדשה תהיה זהה בגודל לקומה הקיימת אך בשל הצורך בהתאמה לדרישות החוק והתקנות כיום שטחי הנטו למגורים יקטנו בכ-8 מ"ר לדירה הממוצע 24 מ"ר לקומה (12 מ"ר לטובת הגרעין ועוד 12=4*3 מ"ר לטובת עובי קירות ומגבלות ממ"ד). כך יוצא שטח דירה ממוצע 65 מ"ר. ברי, כי בנסיבות כאלו יתקשו יזמים לבצע הריסה ובניה מחדש.</li> <li>(3) בחלופה של תוספת על הקיים, מתוך 12 הדירות הקיימות רק שתיים יכולות לקבל הרחבה משמעותית ועוד ארבע הרחבה מאוד חלקית שמיומשה יחייב הוצאה נוספת לשינויים פנימיים. שש הדירות הנותרות יזכו להרחבה מינורית של כ-4 מ"ר שלצורך קבלתה יש לשנות את כל הדירה. המעלית שתתווסף תהיה צרה מאוד ולא תתאים לנכים.</li> <li>(4) לפי הוראות התכנית, לבניין הקיים ניתן להוסיף דירת 60 מ"ר (להשלים קומה רביעית) ומעליה דירת גג של 120 מ"ר. על מנת לבצע פרויקט של חיזוק, שיפוץ ותוספת לקיים התוספת המוצעת איננה מספיקה ויש צורך בקומה נוספת.</li> </ol>

<b>שיקולים</b>
<p><b>34.3.</b> שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות, כולל הקלות, לא סיפקו כדאיות כלכלית להריסה ובניה. במגרש זה, המלצות החוקרת מוסיפות שטחים ויחידות דיור, לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, אך לא משנות משמעותית את מאזן זכויות הבניה בנכס, בשל העובדה כי הנכס ממוקם באזור ההכרזה. באזור זה גברו שיקולי השמירה על המרקם על שיקולי הכדאיות הכלכלית. ראו פירוט והרחבה בפרק 3 לעיל, סעיף ב' – "התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם". יחד עם זאת, חשוב לציין כי נמצאה כדאיות כלכלית במסלול של תוספת על הבניין הקיים. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 946 מ"ר. לאור המלצות החוקרת - 1118 מ"ר ו-14 יח"ד.</b></p>
<b>המלצות החוקרת</b>
<p><b>34.4.</b> לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</p>

### 35. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב שטריקר 36 - רובע 4

<b>התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p><b>35.1.</b> סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 4 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> </ul>
<b>עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>35.2.1 מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות: 16</p> <p>(1) חוות הדעת השמאית מצאה כי התכנית משביחה את הנכס ולא היו כל הערות ומסקנות. בחו"ד משרד קמיל-טרשנסקי שצורפה כנספח להתנגדות, נעשה ניתוח מפורט להריסה ובניה לפי הוראות התכנית ונמצא כי אין כדאיות כלכלית בהריסה ובניה מחדש (הפסד של 240,000 ₪).</p> <p>(2) בהתנגדות עמדו המתנגדים על כך כי סה"כ שטחים עיקריים בתכנית המופקדת (לאחר חישוב שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי) עולים לכדי - 352 מ"ר, לעומת 517 מ"ר עיקרי במצב התכנוני התקף (ללא תמ"א 38 אבל, כולל 8.5% הקלה: 6% הקלה לשיפור דיור + 2.5% הקלה לתוספת קומה). כלומר, מצאנו כי התכנית המופקדת גורעת כ- 165 מ"ר עיקרי. 8.5% הקלות עולים לכדי 26 מ"ר בלבד, כך שבמקרה זה, לשיטתה של השמאית - קרי, ללא תמ"א 38 והקלות - התכנית המופקדת גורעת 139 מ"ר עיקרי לעומת המצב התכנוני התקף ערב הפקדתה.</p>
<b>שיקולים</b>
<p><b>35.3.</b> שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצויין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות, כולל הקלות לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 419 מ"ר. לאור המלצות החוקרת - 585 מ"ר ו-7 יח"ד.</b></p>
<b>המלצות החוקרת</b>
<p><b>35.4.</b> לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</p>

### 36. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב ועידת קטוביץ' 48 - רובע 4

<b>36.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 4 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאוסרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאוסרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• לא כל הזכויות הניתנות על פי התכנית המופקדת ניתנות למימוש במסגרת קווי הבניין. התכנית המופקדת מורידה את מסי יחידות הדיור מ-8 במצב הקיים ל-5 יחידות בלבד.</li> </ul>
<b>36.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>36.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 17
<p>(1) השמאית טוענת כי התכנית אינה גורעת מזכויות הבניה במצב התכנוני התקף. אולם, בהריסה ובניה מחדש במצב בתכנוני התקף (ללא תמ"א 38 וללא 8.5% הקלות) ניתן להגיע ל-224.5% עיקרי + שירות לעומת 132% עיקרי + שירות בלבד שנכנסים בתכנית המותרת מכח התכנית המופקדת.</p> <p>(2) השמאית עומדת על כך כי "התכנית המופקדת מורידה את מס"ד מ-8 במצב הקיים ל-5 יחידות בלבד". ברי, כי בכך השמאית מחדדת ומחזקת את הנטען בהתנגדות. מדובר בדוגמא מובהקת לכישלונה מראש של התכנית המופקדת, שמנציחה את המצב התכנוני בתל אביב שלא הוביל להתחדשות עירונית. לא תהיה אפשרות לבצע פרויקט של הריסה ובניה מבלי שיהיו יחידות דיור חדשות למכירה.</p> <p>(3) בנוגע לתוספת על הקיים, טוענת השמאית כי יש כלכליות אבל לא מפרטת. המדובר בבניין ישן ורעוטע ובהתנגדות עמדו המתנגדים על כך כי כלל לא ברור אם ניתן לבצע בו פרויקט של תוספת לקיים, זאת גם בגין מגבלות קווי הבניין בתכנית שאינן מאפשרות תוספת מ"מ"דים.</p>
<b>36.3. שיקולים</b>
<p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות, כולל הקלות, לא סיפקו כדאיות כלכלית להריסה ובניה. במגרש זה, המלצות החוקרת מוסיפות שטחים ויחידות דיור, לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, אך לא משנות משמעותית את מאזן זכויות הבניה בנכס, בשל העובדה כי הנכס ממוקם במתחם שיכונים. באזור זה גברו שיקולי השמירה על המרקם על שיקולי הכדאיות הכלכלית. ראו פירוט והרחבה בפרק 3 לעיל, סעיף ב' – "התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם". יחד עם זאת, חשוב לציין כי נמצאה כדאיות כלכלית במסלול של תוספת על הבניין הקיים. <b>זכויות בניה במצב הנכס כולל הקלות- 520 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת- 611 מ"ר ו-7 יח"ד.</b></p>
<b>36.4. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

### 37. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב ויצמן פינת בארי - רובע 4

<b>37.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 4 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאוסרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאוסרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• כדאיות כלכלית גבולית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• ישנה תוספת זכויות בניה משמעותית ב-2 המסלולים. המתנגד מבקש יחס פינוי בינוי של 3-1 - לצורך כך סביר להגיש תכנית מפורטת לפינוי בינוי של מבנה בסדר גודל גזה. על פי התכנית המופקדת ישנה כדאיות כלכלית גבולית להריסה ובניה מחדש. במסלול של תוספת בניה - למבנה הקיים אין יתרת זכויות בניה לניצול על פי תכניות תקפות, התכנית המופקדת מוסיפה לו זכויות בהיקף של 830 מ"ר. שווי הזכויות בהיקף כזה הינו לפחות 12.5 מליון ש"ח, שווי שיכול בקלות לכסות את עלות החיזוק למבנה בסדר גודל כזה וליצור כדאיות לזים.</li> </ul>

<b>37.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>37.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 18
השמאית מחזקת את ההתנגדות בכל הנוגע לקביעותיה בנוגע לחלופת הריסה ובניה מחדש בכך, שגם לשיטתה (ללא הקלות ותמ"א) אכן ישנה כלכליות גבולית להריסה ובניה מחדש.
<b>37.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצויין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 3446 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 8453 מ"ר ו-94 יח"ד.</b>
<b>37.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

### 38. התייחסות פרטנית לנכסים במתחם אסותא - רובע 3

<b>38.1. התייחסות בדו"ח השמאית</b>
אין התייחסות ספציפית למבנים אלו.
<b>38.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>38.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 1
(1) בכתב ההתנגדות של מתחם אסותא נבחנו ע"י משרד קמיל-טקשנסקי מספק נכסים לדוגמא במתחם. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר נמצא כי התכנית גורעת זכויות לעומת המצב התכנוני התקף ובמגרשים הגדולים נמצא כי התכנית מוסיפה מעט למצב התכנוני התקף, בכל המגרשים נמצא כי לא הייתה כל היתכנות כלכלית להריסה ובניה מחדש. הבחינה כללה תוספת 8.5% הקלה.
(2) בדיקת נכס לדוגמא, קלונימוס 6: בהתנגדות עמדו המתנגדים על כך כי סה"כ שטחים עיקריים בתכנית המופקדת (לאחר חישוב שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי) עולים לכדי - 776 מ"ר, לעומת 807 מ"ר עיקרי במצב התכנוני התקף (ללא תמ"א 38 אבל, כולל 8.5% תוספת הקלות: 6% לשיפור דיור + 2.5% הקלה לתוספת קומה). כלומר, מצאנו כי התכנית המופקדת גורעת כ- 31 מ"ר עיקרי.
(3) 8.5% הקלות עולים לכדי 42 מ"ר בלבד, כך שבמקרה זה, לשיטתה של השמאית - קרי, ללא תמ"א 38 והקלות - התכנית המופקדת מוסיפה 11 מ"ר עיקרי בלבד לעומת המצב התכנוני התקף ערב הפקדתה.
<b>38.3. שיקולים</b>
<b>קלנומימוס 6</b> חוות דעת השמאית בנושא הנכס נשוא ההתנגדות המקורית נשמטה מחוות הדעת המקורית מתאריך ה- 28.11.2013 בה נבדקה הכדאיות הכלכלית. תוצאות הבדיקה העלו כי ישנה כדאיות כלכלית לתוספת בניה על פי התכנית המופקדת. שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי במסלול הריסה ובניה על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצויין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1038 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1592 מ"ר ו-20 יח"ד.</b>

<b>וורמיזה 3</b>
<p>חוות דעת השמאית בנושא הנכס נשוא ההתנגדות המקורית נשמטה מחוות הדעת המקורית מתאריך ה- 28.11.2013 בה נבדקה הכדאיות הכלכלית. תוצאות הבדיקה העלו כי ישנה כדאיות כלכלית לתוספת בניה על פי התכנית המופקדת.</p> <p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה.</p> <p>מהבדיקה עלה כי במסלול הריסה ובניה על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה.</p> <p>יצוין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה.</p> <p style="text-align: right;"><b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1207 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1775 מ"ר ו-22 יח"ד.</b></p>
<b>38.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

### 39. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב נורדאו 40 - רובע 3

<b>39.1. התייחסות בדו"ח השמאית</b>
<p>אין התייחסות ספציפית למבנה זה.</p>
<b>39.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>39.2.1. מתנגדים</b>
<p>מזהי ההתנגדויות: 8</p> <p>מדובר על מקרה מובהק בו התכנית המופקדת גורעת מזכויות הבניה במצב התכנוני התקף: כך, בחינה של זכויות הבניה במצב התכנוני התקף ערב הפקדת התכנית - לשיטתה של השמאית, ללא תמ"א 38 והקלות - העלתה כי ניתן להגיע לסה"כ 509 מ"ר עיקרי. בעוד שבתכנית המופקדת ניתן להגיע לסה"כ 501 מ"ר עיקרי (לאחר חישוב שטחי שירות על חשבון שטח עיקרי). כלומר, התכנית המופקדת מפחיתה 8 מ"ר עיקרי לעומת המצב התכנוני-משפטי התקף ערב הפקדתה.</p>
<b>39.3. שיקולים</b>
<p>חוות דעת השמאית בנושא הנכס נשוא ההתנגדות המקורית נשמטה מחוות הדעת המקורית מתאריך ה- 28.11.2013 בה נבדקה הכדאיות הכלכלית. תוצאות הבדיקה העלו כי ישנה כדאיות כלכלית לתוספת בניה על פי התכנית המופקדת.</p> <p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה.</p> <p>מהבדיקה עלה כי במסלול הריסה ובניה על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה.</p> <p>יצוין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה.</p> <p style="text-align: right;"><b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 631 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 996 מ"ר ו-12 יח"ד.</b></p>
<b>39.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

**40. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב נצח ישראל 7 - רובע 3**

<b>40.1. התייחסות בדו"ח השמאית</b>
אין התייחסות ספציפית למבנה זה.
<b>40.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>40.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 14
(1) הבניין הקיים הוא דוגמא מובהקת לכך שהתכנית המופקדת כלל לא יכולה להועיל בו לא בבניה חדשה ולא בהוספה. בבניין נוספו 2 דירות גג בשני מפלסים מכח תכנית "ס" והבניין לא חוזק כנגד רעידות אדמה במסגרת היתר הבניה לפי תכנית "ס".
(2) התכנית המופקדת אינה מספקת מענה לבניינים דומים. רק שינוי שיאפשר בניה חדשה בהיקף משמעותי יותר תוביל לכדאיות כלכלית לפרוייקטים שיכללו בנטיינים מחוזקים כנגד רעידות אדמה.
<b>40.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרוייקט במסלול הריסה ובניה. יצויין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1566 מ"ר. לאור המלצות החוקרת - 2150 מ"ר ו-27 יח"ד.</b>
<b>40.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

**41. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב פנקס 60 - רובע 4**

<b>41.1. התייחסות בדו"ח השמאית</b>
אין התייחסות ספציפית למבנה זה.
<b>41.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>41.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 25
(1) על פי חוות הדעת השמאית / כלכלית, במבנים מאסיביים כגון הבניין הנ"ל, פרויקט של הריסה ובניה מחדש בהתאם לתכנית רובע 4 אינו כלכלי. יחד עם זאת, נמצא כביכול כי יש כדאיות כלכלית במסלול של חיזוק ותוספת בניה ברובע 4 וכי התכנית מוסיפה זכויות במסלול זה.
(2) בחוות הדעת המצורפת להתנגדות, מטעם השמאי דני טרשנסקי, נמצא כי הזכויות במקרקעין על פי המצב הקודם גבוהות מהמצב המוצע על פי תכנית רובע 4 וכי לא קיימת היתכנות כלכלית ביישום אף אחד מהמסלולים שמקנה תכנית רובע 4 על הבניין.
(3) מבוקש לאפשר לבעלי המקרקעין להגיש תכנית נקודתית לגביו.
(4) מבוקש להורות על גריעת המקרקעין מתכנית רובע 4.
<b>41.3. שיקולים</b>
הוראות התכנית המופקדת מגדירות זכויות בניה למגרשים על פי אפיונים שנקבעו בה: מבנים לאורך רחובות ראשיים, מגרשים השייכים למתחם ייחודי, מגרשים גדולים או קטנים, בשטח 500 או 750 מ"ר וכדומה. חתכי הרחובות האופייניים ברחבי הרובע נעים בין גבהים של 4-6 קומות. ברחבי הרובע קיימים מגרשים ומתחמים גדולים משמעותית. בחלקם אושרו, בד"כ באמצעות תכניות נקודתיות, מבנים הרבה יותר גבוהים. התכנית לא מכוונת לתת מענה למקרים חריגים כגון אלה, שכן בהם יש לדון בכל מקרה לגופו. אי לכך, להוציא הזכויות המומלצות שפורטו בדו"ח זה, והוראות כלליות שונות, אין מקום להוסיף במסגרת תכנית זו הוראות למגרשים המצויינים בהתנגדות זו. במקרים אלה ניתן לקדם תכניות נקודתיות.
<b>41.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.</b>

## 42. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב ברנדייס 17 / אריסטובולוס 5 - רובע 4, תחום תכנית 478

<b>42.1. התייחסות בדו"ח השמאית</b>
אין התייחסות ספציפית למבנה זה.
<b>42.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>42.2.1. מתנגדים</b>
מזיהי ההתנגדויות: 33
<p>(1) למרות שהנכס נמצא בתחום תכנית 478, מדובר במבנה בגובה 3 קומות.</p> <p>(2) התנגדות מהנדס העיר איפשרה תוספת למבנה כך שיוכל להגיע ל- 5.5 קומות.</p> <p>(3) מבוקש לאפשר בנכס הקמת מבנה בן 7.5 קומות, בדומה למבנים אחרים ברובע.</p> <p>(4) חוות הדעת השמאית / כלכלית אינה מתייחסת למבנה, וזאת למרות שההתנגדות המקורית גובתה בחוות דעת שמאית.</p>
<b>42.3. שיקולים</b>
<p>חוות דעת השמאית בנושא הנכס נשוא ההתנגדות המקורית נשמטה מחוות הדעת המקורית מתאריך ה- 28.11.2013 בה נבדקה הכדאיות הכלכלית. תוצאות הבדיקה העלו כי ישנה כדאיות כלכלית לתוספת בניה על פי התכנית המופקדת.</p> <p>שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה.</p> <p>מהבדיקה עלה כי במסלול הריסה ובניה על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, יש תוספת שטחים ויחידות דיור במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, כמו גם כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במסלול הריסה ובניה. יצויין כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה.</p> <p><b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 678 מ"ר. לאור המלצות החוקרת - 1477 מ"ר ו-16 יח"ד.</b></p>
<b>42.4. המלצות החוקרת</b>
לדחות את ההתנגדות: ראו שיקולים לעיל.

## 43. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב רופין 38 - רובע 3, אזור ההכרזה

<b>43.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
<p>סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 3 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה. אין כדאיות להריסה ובניה מחדש. יש כלכליות לתוספת בניה.</li> </ul>
<b>43.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>43.2.1. מתנגדים</b>
מזיהי ההתנגדויות: 31
(1) מצבו הפיסי של הבית ברחוב רופין ייחודי ולא יאפשר הריסה ובניה או תוספת על הקיים.

<b>43.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושוו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות, כולל הקלות, לא סיפקו כדאיות כלכלית להריסה ובניה. במגרש זה, המלצות החוקרת מוסיפות שטחים ויחידות דיור, לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, אך לא משנות משמעותית את מאזן זכויות הבניה בנכס, בשל העובדה כי הנכס ממוקם באזור ההכרזה. באזור זה גברו שיקולי השמירה על המרקם על שיקולי הכדאיות הכלכלית. ראו פירוט והרחבה בפרק 3 לעיל, סעיף ב' – "התחדשות עירונית מול שמירה על מרקם". יחד עם זאת, חשוב לציין כי נמצאה כדאיות כלכלית במסלול של תוספת על הבניין הקיים. <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 1469 מ"ר.</b> <b>לאור המלצות החוקרת - 1837 מ"ר ו-23 יח"ד.</b>
<b>43.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לדחות את ההתנגדות:</b> ראו שיקולים לעיל.

#### 44. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב פייבל 12 - רובע 4

<b>44.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
איך התייחסות ספציפית למבנה זה.
<b>44.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>44.2.1. מתנגדים</b>
מזיהי ההתנגדויות: 34
(1) על פי התכנית המופקדת, על מנת להוסיף למבנה זה קומה נוספת, יהיה צורך להרוס את התוספות שנבנו בעבר על גג המבנה כדין. הדבר אינו מצדיק כלכלית את ביצוע הפרוייקט, גם בבחינה על פי נתוני העלויות המופיעים בדו"ח השמאי.
(2) לאור חוות הדעת השמאית, יש לאפשר במקרים בהם קיימת בניה על הגג תוספת של שתי קומות ועוד קומה חלקית.
<b>44.3. שיקולים</b>
המלצות החוקרת בפרק 5 לעיל, סעיף 27, העוסק בשטח בניה קיימת על הגג, קובעות כי בבניינים בהם קיימת בניה על הגג על פי היתר בניה, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג או חדר היציאה לגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) ובנוסף, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, ובלבד שתכניתה לא תעלה על 65% משטח הגג, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית, ופרט למקרים מיוחדים המפורטים בגוף ההמלצה לעיל.
<b>44.4. המלצות החוקרת</b>
<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</b> ראו שיקולים לעיל.

#### 45. התייחסות פרטנית לנכס ברחוב עמיאל 7 - רובע 4, תכנית 122

<b>45.1. התייחסות בדו"ח השמאית 28.11.13</b>
סיכום הבדיקות שערכה השמאית / רובע 4 - ממצאי הבדיקות שערכה השמאית: (סעיף 6.5)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• התכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה יחסית למאושרת במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית המופקדת משביחה את הנכס.</li> <li>• קיימת כדאיות כלכלית במסלול של תוספת בניה.</li> <li>• לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש.</li> <li>• התכנית משביחה, אולם לא קיימת רווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש. בנוסף, רווחיות הפרוייקט במסלול של תוספת בניה גבולית. ישנה פגיעה במספר יחידות הדיור (4 במצב הקיים אל מול 3 על פי התכנית המופקדת).</li> </ul>

<b>45.2. עיקרי ההתנגדויות</b>
<b>45.2.1. מתנגדים</b>
מזהי ההתנגדויות: 35
(1) חוסר הרווחיות במסלול הריסה ובניה, הרווחיות הגבולית במסלול תוספת על הקיים, והפחתת מספר יחידות הדיור על פי התכנית המופקדת לא יאפשרו מציאת יזם שיסכים לבצע פרויקט בבניין. (2) לאור כך שהשמאית אישרה את הפגיעה עליה הצביעו המתנגדים בהתנגדות המקורית, מבוקש לקבל את ההתנגדות ולקבוע 265% במקום 165% ומספר יחידות 4 כפי המצב כיום.
<b>45.3. שיקולים</b>
שמאית הוועדה התבקשה לערוך בדיקה משלימה בה הושו השטחים והזכויות על פי תכניות מאושרות, כולל ההקלות, לשטחים והזכויות המתקבלים לאור המלצות החוקרת, במסלול הריסה ובניה. מהבדיקה עלה כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות כולל הקלות, לא איפשרו כדאיות כלכלית בהריסה ובניה, וכי נמצאה כדאיות כלכלית גבולית במסלול של תוספת בניה. על פי הזכויות שנגזרות מהמלצות החוקרת, נמצא כי יש תוספת שטחים במגרש לעומת התכניות המאושרות כולל ההקלות, אך זו לא משנה משמעותית את מאזן זכויות הבניה בנכס ולא מצביעה על כדאיות כלכלית במסלול של הריסה ובניה מחדש. עם זאת, על פי המלצות החוקרת, מספר יחידות הדיור נותר 4 כפי המצב כיום (במקום 3, ע"פ חישוב זכויות בתכנית המופקדת). <b>זכויות בניה במצב הנכנס כולל הקלות - 319 מ"ר. לאור המלצות החוקרת - 332 מ"ר ו-4 יח"ד.</b>
<b>45.4. המלצות החוקרת</b>
לקבל את ההתנגדות בחלקה: ראו שיקולים לעיל.

**הערה:** בתגובות המתנגדים, שהועברו לחו"ד השמאית/כלכלית אשר הוכנה על ידי שמאית הוועדה בתאריך 28.11.13, הועלו גם טענות שהועברו במסגרת ההתנגדויות המקוריות לתכניות רובעים 3 ו-4. פרוט הטענות והמענים עליהן מנוסחים בפרקים 4-9 לעיל, ולא נמצא טעם לחזור עליהם בפרק זה.

## נספח 1 – רשימת המתנגדים לפי מספרים סידוריים

## מגישי ההתנגדויות לתכנית רובע 3 - תא/3616/א:

מספר התנגדות	מייצג	מתנגדים	כתובת
1	עו"ד יוסף קליין	עו"ד דוד בסון אביה של גל בסון, בעלת הדירה	מודיעין 2
2	עו"ד אלי כהן	רות זוזובסקי	נורדאו 26
3	עו"ד מוטי פירר	בשם בעלי הנכס צבי גילצר ואליהו גינזבורג	דיזנגוף 259
4	אדר' דן דרין		
5	עו"ד תמר אמזל	ניר אמזל	רחוב רופין 11
6	עו"ד רועי אמזל	עו"ד תמר אמזל, בעלת זכויות בגג הבית	שפינוזה 17
7	עו"ד נתן מאיר	מרדכי מאיר	דיזנגוף 294
8	עו"ד שלומית ארליך	אורנה תמיר	דיזנגוף 259
9	עו"ד ירון גבר	רמי שלמור, אירינה שלמור, אורי רובין	פרנקפורט 5
10	עו"ד חמי אורן	זיו אלון, מייסד ובעלים של חברת אורבניקה ייזום ובניה (1994) בע"מ. ח.פ. 511921546	
11	עו"ד מוטי פירר	ניסים פטל, העובד בחברת "פירר הנהלת רכוש בע"מ", המנהלת בין היתר את הנכסים של "החברה לניהול קופות גמל (2003) של העובדים באוניברסיטה העברית בירושלים" ח.פ. 513485482	בן יהודה 191, מרמורק 24, שדרות חן 13
12	עו"ד ענת בירן, עו"ד עפר טויסטר	חברת ישראל לוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 513732396	רחוב דיזנגוף 221א'
13	עו"ד ענת בירן, עו"ד עפר טויסטר	חברת ישראל לוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 513732396	רחוב דיזנגוף 221א'
14	חחיאשוילי השקעות בע"מ		שלום עליכם 51
15	עו"ד אברהם מלכה	יהל אליעזר	גוטליב 3
16	עו"ד אברהם מלכה	ורדה יהל	חולדה 4
17	עו"ד שירלי תומר	יגאל מוגרבי בשם חברת יגאל מוגרבי ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ וחברת רפואה לאוכלוסיה הבורגת בע"מ	המלך ג'ורג' 79
18	אחיקם ביתן		ארנון 14, דיזנגוף 141, פרישמן 74/א
20 + 19	עו"ד לימור שוסט-שועה	בן רפאל שועה, צוריאל כהן, דרורה גלה	יחזקאל 10
21	עו"ד יאיר יפת	הטינה ברימר	סירקין 26
22	עו"ד איתי שכטר	עו"ד רון באור	דיזנגוף 82-80, שמריהו לוי 2 פינת דיזנגוף 16
23	עו"ד יחזקאל הרשמן	בלסברג יעקב	הגלעד 6
24	עו"ד אורן ארדמן	גיאת תמיר	רובע 3 ורובע 4
25	עו"ד גולן אורי		הירקון
26	עו"ד אלון סמואל	מיכאל סמואל	חיסין 3
27	עו"ד גיא מדמוני לנדאו	יניב כהן, קרין כהן	שדי חן 14
28	עו"ד יניב כהן	פורת רואי	שדי חן 10

29	עו"ד יאיר יפת	יוסף ביברשטיין	בן יהודה 104 פינת נתן החכם 2
30	עו"ד יאיר יפת	הטינה ברימר	שולמית 3
31	עו"ד קניגסבון צבי	יובל ליפשיץ בשם בעלי זכויות ברנ"ק 13	רנ"ק 13
32	עודד מור עו"ד	דומיניץ דן, אסתר גזל, אריאל אהרונוביץ	אוישיסקין 90
33	עו"ד א. סמואל	מר מאיר בן משה	דיזנגוף 227
34	עו"ד עופר טויסטר	איגוד חברות תמ"א 38 והתחדשות עירונית בלשכת המסחר תל אביב והמרכז, אלי בר, מנהל תחום תכנון, אדר' דודו רשף, מנהל מקצועי בתחום תכנון	ההתנגדות היא לתכנית מס' תא/3616א רובע 3 ותא/3729א רובע 4
35	עו"ד עפר טויסטר	בוקי בן יוגלי 17 בע"מ, אבי גולדשטיין	בוקי בן יוגלי 17
36	עו"ד אור דבוש ומורן גור ב"כ יורשי כרמלה הרצל	כרמלה פיינצק הרצל, ליאורה הרצל, ישראל הרצל	רופין 38
37	עו"ד אליהו חן	בשם דיירי ויתקין 5 וגיל לחמנוביץ	ויתקין 5
38	עו"ד אליהו חן	בשם קרן אור החזקות בע"מ, ורד ניר ניהול מסעדות בע"מ ולחמנוביץ'-טייכמן השקעות בע"מ	בן יהודה 163
39	עו"ד אליהו חן	בשם ברא"ז ורד ניר בעלי הזכויות של מחצית הבניין	מהר"ל 4
40	עו"ד אפרת שרון	שלמה זהר בשם: - חברת "אלמי תמ"א 38 בע"מ", ח"פ 514437052. חברת "אלמי זהר תמ"א 38 בע"מ", ח"פ 514634278.	רובע 3 ורובע 4
41	עו"ד דוד שוב	אברהם וקסשטוק, יור" עמותת "בית חסידי גור בתל אביב" (58-0163335)	שד' נורדאו 65
42			
43	עו"ד ענת בירן	צבי גבאי	רחוב גורדון 74 ונצח ישראל 7
44	עו"ד ענת בירן	דוד לוסטיג	רחוב השופטים 22
45	עו"ד ענת בירן	עו"ד יוסף גיא מוסרי	שד' נורדאו 40 פינת מנדלשטם 31, תל אביב
46	עו"ד ענת בירן	רון גולדמן	רחוב פקיעין 10, תל אביב
47	עו"ד ענת בירן	יוסף ריגנר	רחוב לוי יצחק 23, תל אביב
48	עו"ד ענת בירן	אפרים מאיר, שרון מאיר, חנוך פיק, רונית מרסה ורובי אשל	רחוב בן יהודה 145, פינת רחוב ארלוזורוב
49	עו"ד ענת בירן		רחוב זלטופולסקי 5
50	עו"ד ענת בירן	עו"ד יוסף גיא מוסרי נאמן	שד' בן גוריון 87, ת"א
51	עו"ד ענת בירן	סדן חנה, סדן יעקב, כרמל מיכה, סדן דפנה	רחוב מיכה 24 ת"א
52	עו"ד ענת בירן	משה גרשט	רחוב פרישמן 8, תל אביב
53	עו"ד ענת בירן	חברת מטאורה חברה לפיתוח בע"מ בבעלות מלאה של מר תומס מרסל לייטרסדרוף	רחוב נחום 18
54	עו"ד ענת בירן	ליכטנפלד רבקה, דר צבי, עזבון המנוחה דר לאה	רחוב נחום 20
55	עו"ד ענת בירן	עמותת תושבי מתחם אסותא, 169 בעלי זכויות במתחם אסותא	
56 + 59	עו"ד יוסף פיינברג	יוסף מור	ארלוזורוב 6
57	עו"ד יוסף שחם	מאיר מונסליזה, יגאל תלפז, עמית לוי	מאנה 6
58	עו"ד הדי רביב	דוד כצנלסון, אפוטרופוס של אימו	דיזנגוף 46

	החורגת מרייסה בת מרים כצנלסון, ת"ז 00803652, בעלת דירה 12.		
59	זהה ל-56		
60	עו"ד אריה חיימסון	אריה חיימסון, אסולין אלברט	שלום עליכם 46, שלום עליכם 44 א'

### מגישי ההתנגדויות לתכנית רובע 4 - תא/3729 א

מספר התנגדות	מייצג	מתנגדים	כתובת
1	עו"ד יוסף קליין	עו"ד דוד בסון	לואי מרשאל 10,12
2	עו"ד יוסף קליין	עו"ד דוד בסון	אפשטיין 9
3	עו"ד יוסי קליין	אברהם גרייצר	שלומציון המלכה 47
4	עו"ד ירון קוכמן	גיא כספי, ריקי כספי	חיותמן 15
5	עו"ד דוד שוב	האדמו"ר מסדיגורא	פנקס 41
7	עו"ד מרדכי ספוזניקוב	מוריה ספוזניקוב, רונן ספוזניקוב	הרב עמיאל 7
8	עו"ד חמי אורן	זיו אלון, חברת אורבניקה יזום ובניה	לסין 7-13
9	עו"ד עמיחי השושנים	דוד חרמש	פיבל 12
10	דוד גילת		שיכון צמרת
11	עו"ד מוטי פירר	ניסים פטל בשם החברה לניהול קופות גמל (2003) של העובדים באוניברסיטה העברית בירושלים	צייטלין 19
12	עו"ד גלית קופרשמידט	עו"ד גיא מדמוני לנדאו	סמאטס 4-6
13	עו"ד יאיר יפת	בעז נמט	שטריקר 5
14	עו"ד דוד תורג'מן	אדר' יעקב גיל	
16	עו"ד עופר טויסטר	ענת זוזובסקי פז, טלילה נשר	פנקס 37
17	עו"ד יהודה גנור	משה לביא, רונית גנור, רחל סולד	דוד המלך 51-57
18	עו"ד ירון לוי	יהודה לוי ואימו	קוסובסקי 48
19	עו"ד אלי וילצייק ומירב ברנע	האדמו"ר מסיגורא	פנקס 41
20	עו"ד יאיר יפת	יצחק גלור	פינלס 8
22	עו"ד הדי רביב	גאולה כצנלסון	בצלאל 10
23	עו"ד יוסי רובין	דפנה טבקמן	בצלאל 10
25	עו"ד אלון סמואל	שרה סמואל	מתיתיהו כהן גדול 14
27	עו"ד יוסי קליין	אילנה חריר	יהודה המכבי 39 פינת שטריקר 50
28	עו"ד רועי אמזל	ערן פולק	ועידת קטוביץ' 31
29	עו"ד יעקב כהן	מובית מנור, ורה שופל, יהודה סימקין	בצלאל 1
31	עו"ד אהוד פוני	יאיר בן עמי	יהודה המכבי 47
32	עו"ד א. מרגלית		שרת 29
34	עו"ד עופר טויסטר	אילי בר, דודו רשף, איגוד חברות תמ"א 38 והתחדשות עירונית בלשכת המסחר תל אביב והמרכז	
34 א'	עו"ד מאיר פורגס ונעה יגלה	צביקה יוסקוביץ, גד ענבר	פנקס 60
35	עו"ד מאיר פורגס ונעה יגלה	אלימלך מיטלמן, אודליה לאה שוורץ, דרור מיטלמן, אורן מיטלמן, גיא מיטלמן, זוהר שלמפמן, ריבוע כחול נדל"ן בע"מ	יהודה המכבי 50, יהודה המכבי 46,48
36	עו"ד תמר מגדל	שמעון אבודהם, אמות השקעות	פנקס 46-48

	בע"מ,		
37	עו"ד ענת בירן	ניר גלאון, חברת תמיר בארי ויצמן נדל"ן בע"מ הורוביץ אבן אוזן חברת נאמנות בע"מ.	בארי 33, ויצמן 20,22, וארלוזורוב 170
38	עו"ד ענת בירן	יוכבד בלהוסקי, רחל זבולון	ועידת קטוביץ 48
39	עו"ד ענת בירן	בי.איי.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, אורי הלר	אבן גבירול 106 פינת רחוב אנטוקולובסקי ופינת רחוב שטרוק
40	עו"ד ענת בירן	אבנר פרנר	שטריקר 36
41	עו"ד טלי סלטון ישועה	אורי צבי בלומנטל, קוטסיל בע"מ	לואי ברנדייס 17 פינת אריסטובולוס 5
42	עו"ד אריאל יונגר	מרים רוזנפלד	דוד צבי פנקס 5-9 פינת מרים החשמונאית 2
43	עו"ד דוד בסון	עו"ד אילן כהן, חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י	ארלוזורוב פינת רחוב בן סרוק
44	עו"ד אחיסף פוזס	רפי האפט מטעם חברת נכסי משפחת יעקב האפט בע"מ	ויצמן 51

### מגישי ההתנגדויות לחוות הדעת השמאית / כלכלית לתכניות רובע 3 ורובע 4 שהוגשה לוועדה המחוזית ב- 28.11.2013

מספר התנגדות	מייצג	מתנגדים	כתובת
1	עו"ד ענת בירן	עמותת תושבי מתחם אסותא	מתחם אסותא, רובע 3
2	עו"ד ענת בירן	קבוצת בעלי זכויות	בן יהודה 145 פינת ארלוזורוב
3	עו"ד ענת בירן	אדר' טומי לייטרסטרף	נחום 18
4	עו"ד ענת בירן	נעמי שטיינברג	נחום 20
5	עו"ד ענת בירן	ישראל לוי	מתחם המשטרה, דיזנגוף 221א'
6	עו"ד ענת בירן	עמנואל לוסטיג	השופטים 22
7	עו"ד ענת בירן	אריה הופמיסטר	בן גוריון 87
8	עו"ד ענת בירן	אריה הופמיסטר	נורדאו 40
9	עו"ד ענת בירן	יעקב סדן	מיכה 24
10	עו"ד ענת בירן	אלכס גולדנרוך	זלטופולסקי 5
11	עו"ד ענת בירן	יוסי ריינדר	לוי יצחק 23
12	עו"ד ענת בירן	משה גרשט	פרישמן 8
13	עו"ד ענת בירן	רוני גולדמן	פקיעין 10
14	עו"ד ענת בירן	אדר' צבי גבאי	נצח ישראל 7
15	עו"ד ענת בירן		גורדון 74
16	עו"ד ענת בירן	אבנר פרנר	שטריקר 36
17	עו"ד ענת בירן	ענת בירן	ועידת קטוביץ' 48
18	עו"ד ענת בירן	עו"ד עופר אבן	ויצמן פינת בארי
19	עו"ד ענת בירן	אורי הלר	אנטוקולסקי - שטרוק
20	עו"ד עפר טויסטר עו"ד שילה הרשקוביץ	לשכת המשחר תל אביב והמרכז	-
21	עו"ד מורן גור, שותף ומנהל מחלקת התכנון והבניה ש.רייסמן משרד עורכי דין	יורשי כרמלה הרצל	רופין 38 תל אביב
22	עו"ד רועי אמזל	תמר אמזל	שפינוזה 17
23	עו"ד רועי אמזל	ניר אמזל	רופין 11
24	עו"ד רועי אמזל	ערן פולק	ועידת קטוביץ' 31
25	עו"ד מאיר פורגס, עו"ד נעה		פנקס 60

		יגלה, ממשרד עו"ד ש. בירן ושות'	
294	דיזנגוף	עו"ד נתן מאיר	
27		זיו אלון, אורבניקה בע"מ	
28		עו"ד יוסי קליין	
29	בוקי בן יוגלי 17 בע"מ, אבי גולדשטיין	עו"ד עפר טויסטר עו"ד שילה הרשקוביץ	
30	שיכון הקצינים	ועד שיכון הקצינים	עו"ד דוד גילת
31	המלך ג'ורג' 79	חברת יגאל מוגרבי יזום וייעוץ כלכלי בע"מ וחברת רפואה לאוכלוסיה הבוגרת בע"מ	עו"ד שירלי תומר
32		חברת אורבניקה ייזום ובניה בע"מ	עו"ד חמי אורן
33	בית חולים עין טל, ברנדייס 17 / אריסטובולוס 5	קוסטיל	עו"ד טלי סלטון-ישועה
34	פייבל 12		דוד חרמש
35	עמיאל 7		עו"ד מרדכי ספוזניקוב