

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21

### כללי:

התכנית חלה על חלקה הצפוני של שכונת "הארגזים" בדרום-מזרח תל-אביב -יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת ליבנה במזרח, מדרום לשכונת התקווה ומצפון לפארק מנחם בגין. בשנת 1996 אושרה תכנית 55/במ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה ולהסדירם. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים ונבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת בהיקף נרחב. תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית. התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000. תחום התכנית הינו על קרקע בבעלות מדינת ישראל, עליה חל הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:** שכונת הארגזים, דרום רובע 9.

**כתובת:** בין הרחובות לח"י בצפון, שתולים במערב, משה דיין במזרח ותמוז (3920) בדרום.





**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	287, 73, 67-68, 65, 56 296, 289	291, 64, 2
6137	מוסדר	חלק	100, 2-3	201, 107, 99, 17, 5-7 214

**שטח התכנית:** 126.551 דונם.

**מתכנן:** פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ.

**יזם:**

- פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- אביוד נכסים בע"מ.
- אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

**בעלות:** רשות מקרקעי ישראל (הרשאת תכנון)

**מצב השטח בפועל:** מרבית שטח התכנית מבונה בבניה בלתי מוסדרת המחייבת פינוי מלא ובינוי חדש. אזור המתאפיין בבעיות תשתית חמורות בתחום מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ונגישות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות</b>	<b>29/12/2021</b> <b>6 - 0026-21ב'</b>

בתחום התכנית כלולים מספר מגורונים שהוקמו בידי משרד השיכון והבינוי, אשר צפויים להתפנות בהתאם להסכמים ושלביות הפיננסיים.

### מדיניות קיימת:

- תא/5000: על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000, ייעוד שטח התכנית הינו מגורים בבניה רבת קומות (רח"ק מירבי 5), בגובה של עד 25 קומות. כמו כן, מסומן שטח התכנית כ"מתחם להתחדשות עירונית" - 906ב, בו ניתן לאשר נקודות רח"ק נוספת מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

כמו כן, על פי הוראות תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי.

לפיכך, על פי תא/5000 ניתן לאשר בשטח התכנית בניה בגובה של עד 40 קומות ברח"ק ממוצע של עד 6.

תא/5000 מאפיינת את הרחובות ההיקפיים לשכונה באופן שונה:

- רחוב שתולים – ציר ירוק עירוני
- רחוב לח"י – ציר מעורב
- רחוב משה דיין - רחוב עירוני

- מדיניות רחוב לח"י - בר-לב (תא/מק/9099 שאושרה בוועדה המקומית ב-02.12.20): מסמך המדיניות המנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו. במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי לשכונת הארגזים מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון, עידוד החצייה והקשר בכיוון צפון-דרום כלפי הפארק, והגדרתם של צירים ירוקים חדשים, נוסף על אלה שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית (רחוב שתולים).

### מצב תכנוני קיים:

	תמ"א 1	(מתן תוקף 12/02/2020)
	תמ"א 2/4	(מתן תוקף 25/05/1997)
	תמ"מ 5	(מתן תוקף 15/04/2010)
	תא/5000	(מתן תוקף 22/12/2016)
	תא/ג/1	(מתן תוקף 20/08/2007)
	תא/ע/1	(מתן תוקף 15/01/2004)
	תא/3440	(מתן תוקף 10/05/2006)
	תא/מק/צ (507-0271700)	(מתן תוקף 18/07/2016)
	תא/ח	(מתן תוקף 16/04/2001)
	תא/במ/55/2620	(מתן תוקף 05/12/96)

יעוד קיים: מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ. ודרכים. בחלק מייעודי המגורים מותרים גם שימושי מסחר ומשרדים ודיוור להשכרה.

התכנית כוללת אפשרות להסבת שימושים בייעוד "מגורים מיוחד" ממגורים בצפיפות 24 יח"ד / ד', לדיוור להשכרה או דיוור מוגן בצפיפות 48 יח"ד / ד'.

שטח התכנון: שטח התכנית המוצעת הנו כ-126 דונם המהווים את החלק הצפוני של התכנית התקפה, ששטחה כ-163 ד'.

על פי התכנית התקפה, בתחום התכנית המוצעת מותרת הקמתן של 720 יח"ד (או 937 יח"ד שחלקן להשכרה ללא שינוי בשטח הכולל) בשטח כולל של כ-112,540 מ"ר (כולל הקלות). גובה הבינוי 4-7 קומות מעל ק. קרקע.

**מצב תכנוני מוצע:**  
תיאור מטרות התכנון:

- פינוי המבנים הבנויים במרחב כיום, הריסתם, והקמת שכונת מגורים חדשה כולל מערך רחובות ותשתית לצרכי שירותי הציבור הנדרשים, לרבות תכנון מערכת תשתיות רטובות שתספק פתרון הנדסי מיטבי לאתגרי הניקוז והביוב המאפיינים את תחום התכנית.
- לאפשר פיתוח והתחדשות חלקה הצפוני של שכונת הארגזים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת תא/5000, על ידי הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, הקמת תחנת קצה לשיפור שירות התחבורה הציבורית ודיור מיוחד להשכרה.
- מתן מענה לשטחי ציבור, חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים לשכונה ולסביבתה.
- חיזוק הקשר של השכונה עם השכונות המקיפות ועם פארק בגין על ידי יצירת מערך רחובות ושבילים המשתלב ומשלים את המערך הקיים והמתוכנן.
- מימוש תכנית המתאר העירונית לגבי רח' לח"י כציר מעורב, רח' משה דיין כרחוב עירוני ורח' שתולים כציר ירוק עירוני.
- מתן מענה לתושבי השכונה הזכאים לדיור המשך בתחום התכנית, בהתאם לקריטריונים ולמתווה שאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו ומוסכם על היזמים.

**פירוט יעודים/שימושים וזכויות בניה מוצעות**

סה"כ על קרקעי	שטחי שירות				שטח עיקרי				תכליות	
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
	%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%		מ"ר
179,500		142,790 (4)		57,100			3,500		122,400	מגורים (1)
30,000		22,030		6,000					24,000	דיור מוגן
3,500		5,730		900			1,000		2,600	דיור להשכרה
10,000		(5)		2,500			2,500		7,500	מסחר (3)
2,500		(5)		600					1,900	תעסוקה
225,500		170,550		67,100			7,000		158,400	סה"כ
		לפי תכנית צ'		25,640 (2)					76,910 (2)	מבני ציבור

- (1) שטחים למגורים במגרשים בייעוד "מגורים". לא כולל שטחי מגורים במגרשים בייעוד "דיור מיוחד" להשכרה ובייעוד "מגורים מסחר תעסוקה" לדיור מוגן.
- (2) שטחים חושבו לפי תכנית צ', כולל שטחים למסחר המשולבים כחלק מהמגרשים הציבוריים.
- (3) שטחים למסחר במגרשים הפרטיים. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור שטחי ציבור בנויים. השטחים אינם כוללים שטחים למסחר במגרשים הציבוריים, המותרים על פי תכנית צ'.
- (4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור כלל השימושים במגרש
- (5) שטחי השירות התת קרקעיים לשימושים אלו יגזרו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים הרשומים בשימוש מגורים.

**סה"כ בניה מוצעת על קרקעית במגרשים סחירים – 225,500 מ"ר. רח"ק ממוצע מחושב 5.33.**

\* אפשרויות המרה בין שטחים כמפורט בתחתית טבלה 5:

- במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותרו המרה ו/או ניוו שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הם עבור כלל שימושי המסחר, המשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כמפורט בפרק 4.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות</b>	<b>29/12/2021</b>
	<b>6 - 0026-21'</b>

- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- במגרשים בייעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שסך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.
- תותר המרה ו/או ניווד שטחים מעיקרי לשירות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים מעבר לקבוע בתכנית זו.
- בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניית בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניווד של שטחים אלה בין הבלוקים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים.
- יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2 א' לתכנית זו.

#### יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד)  
סה"כ 1,800 יח"ד, ובנוסף עד 70 יח' דיור להשכרה ו-300 יח' דיור מוגן.

#### דיור מיוחד להשכרה ודיור בהישג יד:

1. כלל יחידות הדיור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובעלות ובניהול אחודים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה לעיל יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן – "תקופת הדב"י"), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.
3. עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיור ותתאפשר השכרתן בשוק החופשי.
4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיור.

#### נתונים נפחיים:

- גובה הבניה המרקמית: מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- גובה המגדלים: עד 33 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- תכסית על קרקעית: ב-4 מגרשים פרטיים מתוך 14, מבוקשת תכסית שלא תעלה על 65% משטח המגרש מסיבות תכנוניות. ביתרת המגרשים הפרטיים, התכסית לא תעלה על 60%.
- תכסית תת-קרקעית: במגרשים הציבוריים – על פי תכנית צ'. לא תעלה על 85% בנויים.
- קווי בניין: על פי הוראות ונספח הבינוי.
- מרפסות: שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21

### התייחסות לסביבה:

- תכנון השכונה נעשה בראייה רחבה המחזקת את הקשר שבין צפון רובע 9 לשכונות מדרום לדרך לח"י-בר לב וכן להשלמת מערך שכונות דופן הפארק.
- התכנית מאפשרת את מימושם של שני צירים בעלי משמעות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000: מימוש ציר ירוק עירוני ברחוב שתולים המקשר בין פארק דרום לצפון הרובע, ומימוש ציר מעורב לאורך רחוב לח"י בר לב.
- מערך הרחובות והצירים הירוקים בשכונה מתוכנן במטרה להבטיח חיבור מיטבי להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ אל השטחים הפתוחים הסובבים.

### עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- המבנה העירוני של השכונה מבוסס על מרחב ציבורי עשיר המורכב משתי שדרות מרכזיות: שדרות אורים בכיוון מזרח-מערב, המהווה המשך של רח' אורים הקיים בשכונת עזרא הגובלת ממערב, ושדרות הארגזים בכיוון צפון-דרום המהווה המשך למרחב הציבורי שנקבע בשכונה הממוקמת מדרום, רחובות פנימיים, וכן גינות, רחבות וכיכרות הממוקמות במפגשי רחובות ובלב השכונה.
- הבינוי מורכב מבינוי מרקמי רציף מלווה רחוב וכן בינוי מגדלי. בקומת הקרקע ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, להעשרת הפעילות במרחב הציבורי. ברחובות ההיקפיים שימושים אלה ישולבו בחזיתות מסחריות רציפות בעלות מאפיינים אחידים, וברחובות הפנימיים שימושים אלו ישולבו באופן נקודתי, יחד עם האפשרות לדירות קרקע (שאינן דירות גן).
- בלב השכונה, במפגש השדרות אורים והארגזים, יוקם מוקד ציבורי ייחודי המשלב מבנה ציבור וגינה. השילוב האדריכלי בין השימושים הציבוריים במגרש זה ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
- התכנית כוללת הוראות לנושא פיתוח השטח, הן במרחב הציבורי והן במגרשים הסחירים, לרבות התייחסות לנושאי נטיעות, ניהול מי נגר, עיצוב החזיתות המסחריות ועוד.
- התכנית כוללת מערך מגרשים רחבים ואיכותיים לטובת מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים ממוקמים בצמידות למרחב ציבורי איכותי הכולל שדרות, רחבות ושבילים המבטיחים נגישות מיטבית של המגרשים לציבור התושבים בשכונה, והשכונות הסובבות. במגרש 301 משולב מעבר ציבורי הקבוע בזיקת הנאה דרך המגרש לטובת השלמת רשת הרחובות והשבילים השכונתית.
- התכנית מאפשרת את המשך תפקודו של בית הספר מפתן אלון במקומו.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.1. (א) בתכנית המתאר תא/5000:
  - מארג הרחובות מהווה המשך רציף ככל הניתן לרחובות הקיימים והמתוכננים בסביבת התכנית.
  - הבינוי כולל מרכיב מרקמי משמעותי בהתאם לאופי הבניה באזור.
  - תמהיל יחידות הדיור בתכנית מוטה דירות קטנות, וכולל רכיבי דיור מגוונים כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, לטובת מתן אפשרות למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה.
- התכנית מבטיחה מרחב ציבורי פתוח ונגיש, וכן כוללת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים באופן שאינו מגודר או מובדל בהפרשי מפלסים מהמרחב הציבורי הסובב.
- התכנית כוללת הוראות לשלבויות הקושרת בין פיתוח המגרשים הסחירים ופיתוח התשתיות הציבוריות.
- התכנית כוללת הוראות המבטיחות את תחזוקת השטחים הפרטיים.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:
  - שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.1. (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000, וכוללת הוראות לנושא שילוב שימושי מגורים ומסחר במבנים המעורבים.
- התכנית תואמת להוראות סעיף 3.4.2. (2) בתכנית המתאר לנושא ציר מעורב, ולא מאפשרת שימושי מגורים בקומות הקרקע לאורך רחוב לח"י לצד מבנה מעורב שימושים לדיור מוגן, מסחר, תעסוקה ותחנת קצה בתת הקרקע.
- התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף 3.6.1. (ג) בתכנית המתאר לנושא פיתוח המרחב הציבורי:
  - נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית צ'.

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021 6 - 0026 - ב'21	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות

- התכנית כוללת הוראות פיתוח מפורטות המבטיחות את איכות המרחב הציבורי.
- התכנית כוללת הוראות המחייבות נגישות לבעלי מוגבלויות לכלל המגרשים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא נטיעות וגינות.
- התכנית כוללת זכויות בניה, שימושים והוראות לשימושים מסחריים נלווים בשדרות ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא שימושים ומתקנים זמניים.
- התכנית כוללת הוראות לנושא מתקני תשתית בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגבלת שטח כי מתקנים אלו לא יעלו על 2% בתת הקרקע.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2.(א)(3) לתכנית המתאר הכוללת תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום המגדלים, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה. המגדלים בתכנית מוקמו בנקודות מפתח המתאימות לתכנית כמקדים עירוניים.

#### תחבורה, תנועה ותשתיות:

- השכונה מתוכננת על בסיס בלוקים היקפיים ומרושתת במערך רחובות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה להבטיח את חיבורה לשכונות הסובבות ואל פארק מנחם בגין.
- במסגרת התכנית מוצעים מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב לח"י, ותנועת אוטובוסים משולבת בתנועה הכללית ברחובות ההיקפיים לשכונה: שתולים, משה דיין ותמוז. זכות הדרך ברחובות הפנימיים בשכונה מותאמת לתנועת אוטובוסים, במידה ויעלה הצורך בעתיד.
- התוכנית כוללת תחנת קצה תת קרקעית לכ-20 אוטובוסים אשר תמוקם בפינת רחוב משה דיין ולח"י, במגרש המיועד בין היתר למסחר, תעסוקה ודירור מוגן.
- התכנית מבטיחה תנאים נוחים ובטוחים להליכה ושהייה של הולכי רגל ברחובות: רוחב מדרכות מינימלי, חתכי הרחובות כוללים רצועות הליכה רחבות, רצועות פעילות לחזיתות המסחריות, רצועות נטיעות להבטחת הצללה רציפה מעצים.
- התכנית מבטיחה תשתית נוחה ובטוחה לרכיבת אופניים: הרחובות ההיקפיים כוללים שבילי אופניים דו סטריים, והרחובות הפנימיים מפותחים כרחובות מיתון תנועה חד סטריים, ובהם נתיב אופניים לתנועת אופניים בכיוון הנגדי.
- התכנית מבטיחה צמצום השימוש ברכב הפרטי על ידי קביעת תקן חניה של 1 מקומות חניה עבור דירות הפיצוי, 0.8 מקומות חניה ליתר יח"ד בהתאם למדיניות החניה התקפה של הוועדה המקומית ותקן 0 עבור המגרש המיוחד לדירור להשכרה ודירור בהישג יד.
- בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.

#### תשתיות:

- **ניקוז:** התכנית מבטיחה פתרונות לבעיות הניקוז הקשות בשכונה. הקרקע במרכז השכונה תוגבה באופן המבטל את השקע המקומי הקיים, באופן המייצר מספר אגני ניקוז מהם מופנים המים למוצאי ניקוז שונים. נעשה מאמץ להפניית מי נגר עילי לדרום ובמקביל להפחתת הנגר המופנה לרחוב שתולים לכיוון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לטיפול, שהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרשים הסחירים. התכנית מגבילה את תכסית המרתף לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת שהייה, חלחול, נטיעות עצים ושגשוגים.

#### מים וביוב:

- **תכנון ביוב מוצע-** התכנון כולל ביטול מערכת הביוב הקיימת והקמת מערכת ביוב חדשה בתחום השכונה. במסגרת התכנון המוצע תתבצע העתקת קו הביוב בפינה הצפון מזרחית של השכונה המתוכננת החוצה את תחום התכנית משכונת לבנה והחלפת קו הביוב ברח' שתולים.
- **תכנון מים מוצע-** אספקת המים למתחם תהיה מקווי המים ברחובות ההיקפיים. קווי המים הקיימים בתחום השכונה יבוטלו, יונחו קווי מים חדשים לאורך הרחובות הפנימיים בשכונה. בנוסף, התכנית כוללת החלפת קווי מים ברח' שתולים בקטע תמוז-לח"י וברח' לח"י בקטע משה דיין- שתולים.
- בהתאם לשלבויות הביצוע יובטחו חיבורי מים וביוב למגורים הקיימים לצד עבודות הפיתוח במתחמים הסמוכים.

**חשמל:** התשתית העילית הקיימת תוחלף בתשתית תת קרקעית. קיימות הוראה לנושא העתקת תחנת טרנספורמציה זעירה המשרתת את ב"ס מפתן אלון כמוגדר בהוראות התכנית, אשר תוטמן או תועתק למגרש סחיר סמוך. בנוסף קיימות הוראות למיקום חדרי שנאים בתכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21

#### איכות הסביבה:

- התכנון נערך תוך תשומת לב להיבטי קיימות ובהתאם למדדי שכונה 360. בתאום עם משרד אדריכל העיר, הוטמעו בתקנון התכנית הנחיות בהיבטי אנרגיה וקיימות. נערכה בדיקה לפי מדדי 360, התכנית הגיעה לציון טוב מאוד ביחס לפרמטרים שנבדקו.

סעיף	הערכת ניקוד	מתוך
תשתיות ובינוי	39	46
מרחב טבעי וציבורי	34	50
שימוש יעיל במשאבים	9	21
חדשנות	0	3
סה"כ	82	120

- נערכה חו"ד סביבתית בתאום עם היח' העירונית לאיכות הסביבה, לרבות נספח מיקרואקלים. חוות דעת זו מצורפת כחלק ממסמכי התכנית. בנוסף הוטמעו הנחיות סביבתיות בתקנון בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בין היתר בנושאי: טיפול באסבסט, צמצום מטרים בשלבי הבנייה, רעש וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.5. (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000:
  - השפעת התכנית על קו הרקיע העירוני נבחנה תכנונית ובאמצעות מודלי תלת מימד.
  - נבחנו השפעות הצללה ורוחות על סביבת התכנית.
  - מערך השטחים הפתוחים תוכנן תוך בחינת תרומתם ואופן חיבורם לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית.

#### איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית, זאת על מנת להקצות זכויות לבעלים פרטי רשום יחיד ולעיריית תל אביב-יפו, המחזיקים כ"א בזכויות בתחום התכנית וכן לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בחלק מהמגרשים.
- נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.
- תחום או"ח נקבע בתאום עם אגף הנכסים ומנהל תחום המקרקעין תוך הרחבת תחום או"ח שהוגדר בתכנית מתאר מס' 2620 ב.מ. 55.

#### פיתוח בשלבים:

- התכנית נערכה תוך ראייה כוללת לשלב הסופי של ביצועה. בשל גודלה ובשל הצורך לביצוע פינויים בהדרגתיות, אפשר שהשכונה תפותח בשלבים.
- שלביות הפינויים, הפיתוח והמימוש יתקיימו במקטעים כפי שהוגדרו במסמכי התכנית ובהסכמים נלווים.
- שלביות המימוש תיערך בתיאום עם עיריית תל אביב יפו, במטרה להבטיח מימוש מהיר ככל הניתן, על פי שלושת העקרונות הבאים:
  - קיצור זמני המתנה לאכלוס התושבים הזכאים לדיוור המשך בשכונה.
  - פינוי ופיתוח מגרשים ציבוריים במקביל למימוש המגרשים הסחירים, לטובת הבטחת תפקוד מיטבי של השכונה בתקופות הביניים עד למימוש המלא של הפיתוח.
  - הבטחת שגרת החיים של הדיירים הוותיקים בתקופת ההקמה, כולל הבטחת נגישות לבתים, תשתיות חלופיות, צמצום מטרים וכיוב'.
- להלן שלבי הפינויים (הטבלה להלן מהווה תקציר בלבד. השלבויות הקובעות מופיעה בהסכם הנלווה למסמכי התכנית בלבד):

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
<b>שלב א'</b>				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	106 ו/או 104 ו/או 112	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	,504 ,501 ,303 ,302 ,812 ,801-803 ,704 ,821 ,815-818 ,813 ,811 ,810 ,808 ,826 .825	<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825.</li> <li>כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303.</li> <li>מסירת החזקה (בכללה הפיתוח) לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.</li> </ul>
		הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט המגורונים</li> </ul>
		השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.	823	
תנאים לאכלוס ראשון	106 ו/או 104 ו/או 112	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	106 ו/או 104 ו/או 112	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת	301	<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט המגורונים</li> <li>כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו.</li> </ul>

		היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות.		
<b>שלב ב'</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825</li> <li>כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303.</li> <li>מסירת החזקה לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבי הפיתוח.</li> </ul>	<p>תאי שטח משלב קודם:</p> <p>301, 302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 823, 825</p> <p>תאי שטח בשלב זה:</p> <p>502, 503, 509, 510, 511, 514, 819, 603, 604, 605</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.</p>	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
<ul style="list-style-type: none"> <li>כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304, 401.</li> <li>מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבי הפיתוח.</li> </ul>	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט תאי שטח עליהם ממוקמים מגורונים (תאי שטח 808, 825, 302, 504).</li> </ul>	304-301, 401, 506-501, 605-601, 704-701, 828-801	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין		
<ul style="list-style-type: none"> <li>לא כולל תא שטח</li> </ul>	105 ו/או 103 ו/או 111	הצגה התחייבות מגיש		

108		הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל		
	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	• הבטחת רישום השטח הציבורי הבנוי בבעלות העירייה.
	108	אכלוס תא שטח 108 למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.	105	
<b>שלב ג'</b>				
		עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 102, A110, B110 ו/או 201, 113	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
	201	הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.		
	תאי שטח משלב קודם: 501-401, 301-304, 506, 509-511, 601-801-828, 701-704, 605	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	107 ו/או 101 ו/או 109 102, A110, B110 ו/או 201, 113	תנאים לאכלוס ראשון
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 504 ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח, 808 ו-825,</li> <li>• מסירת החזקה בתאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח.</li> <li>• רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כולל מסירת חזקה לידי העירייה של שטחי</li> </ul>	אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה עפ"י		

<p>הציבור הבנויים ורישומם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 על שם העירייה.</p>		<p>התב"ע החדשה.</p>		
	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110 ,A110 ,102 ו/או 113 ו/או</p>	<p>תושבים זכאים שחתמו / יחתמו על הסכם עם מבקשי ההיתר שהם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות או שהתושב הזכאי אינו מתגורר בדירה שפונתה, , יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה לעיריית תל אביב-יפו הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף הנכסים בעירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים.</p> <p>הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.</p>	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110 ,A110 ,102 ו/או 113 ו/או</p>	
		<p>כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק</p>		

		<p>דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, יקבלו דירות פיצוי בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.</p>		
<p align="center"><b>הערה: תאי שטח ביעוד ציבורי שיפונו טרם הגעה לשלב הרלוונטי יפונו ויפותחו בהתאם לפרק "הקדמת פיתוח" בהסכם שלביות הפיתוח</b></p>				

**משימות פיתוח ותועלות במסגרת הפרויקט:**

- פיתוח התשתיות הציבוריות הנו באחריות היזם בהתאם להסכם פינוי ופיתוח מול רמ"י על עדכוניו ובהתאם להסכמים מול עיריית תל אביב-יפו.
- התכנית מחייבת הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בהיקף של כ-20 אוטובוסים, המשולבת במרתף מגרש סחיר. תכנון התחנה יערך לפי פרוגראמה ובתיאום עם נתיבי איילון ואגף התנועה בעיריית ת"א יפו. לטובת התחנה מוקצים כ- 2,500 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיכללו את שטחי התחנה עצמה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, חדרי שנאים וכיו"ב. בנוסף תותר הקמת תחנת קצה זמנית על גבי פני הקרקע וכל המתקנים הדרושים להפעלתה. תנאי לאישור והפעלת תחנת הקצה יהיה הפעלת מערך אוטובוסים בלתי מזהמים בלבד.
- יותר שימוש זמני, אך ורק בבולקים 1,4,10,12,9,3, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית על-קרקעי, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטים, וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה בבולק 13 ו/או 6.

**טבלת השוואה:**

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים סחירים	כ-50.0 ד'	כ-42.5 ד'
דרכים	כ-48.5 ד'	כ-49.0 ד'
מבני ציבור	כ-18.0 ד'	כ-22.0 ד'
שצ"פ ושבילים	כ-10.0 ד'	כ-13.0 ד'
<b>סה"כ</b>	<b>כ-126.5 ד'</b>	<b>כ-126.5 ד'</b>

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה סחירות על קרקעות	94,088 מ"ר	225,500 מ"ר
גובה	עד 8 קומות	בניה מרקמית: עד 9 קומות* מגדלים: עד 33 קומות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026 - 21</b>

\*מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 עד קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומות הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

התכנית נדונה בתת הועדה העירונית לשיתוף ציבור בתאריך 23.06.2020. בהתאם להחלטת תת הועדה ואישור המתווה המוצע, נערכו הפעולות הבאות בתאום ובשיתוף עם מחלקות העירייה השונות ביניהן: מנהל קהילה, אגף הנכסים, היח' לתכנון כלכלי, מחלקת מזרח וכלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לפי העניין.

1. בתאריך 12.8.20 התקיים מפגש פרונטלי עם נציגות השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם, להצגת התכנית ושיח עם נציגות השכונה, בעקבות דגשים שהועלו במסגרת פגישה זו ניתן דגש במענה לנושאים תכנוניים במפגש העוקב עם כלל תושבי השכונה.
2. בתאריך 30.8.20 התקיים כנס להצגת התכנית להתחדשות השכונה לתושבי שכונת הארגזים צפון. במהלכו הוצגה התכנית וניתן מענה מפורט לשאלות התושבים על ידי נציגי מחלקות העירייה.
3. בתאריך 26.10.20 התקיים כנס נוסף להצגת התכנית לתושבי השכונות הגובלות: עזרא, לבנה, התקווה, כפיר, האזור הדרומי בשכונת הארגזים, וכן הוזמנו תושבי המתחם הצפוני בשכונת הארגזים (תחום התכנון).
4. תחת מגבלות תקופת הקורונה והנחיות משרד הבריאות נכון לימים אלו, חלק מהכנסים מתקיימים באמצעות מערכת zoom, הקשר עם התושבים נעשה באמצעים דיגיטליים, באמצעות הפצת מנשרים מודפסים, וכן והודעות אישיות לטלפונים הניידים, הפצת מידע באתר הדיגיטלי, ובאמצעות כתובת מייל עירוני ייעודית אליה ניתן לפנות לביורר שאלות פרטניות בנוגע למתווה הזכאות.

### **סיכום המפגשים:**

במהלך המפגשים הועלו מספר סוגיות חשובות במיוחד לתושבי השכונה לגביהן ניתן הסבר מפורט ובהתאם הוטמעו בהוראות התכנית ובמסמכיה:

1. בתי הכנסת - מיקומם ואופן שילובם בבינוי המוצע.
2. קישוריות לשכונות הסובבות ותכנון רחובות הליכתיים המאפשרים נגישות ברגל באופניים ברכב ובתחבורה ציבורית.
3. תחבורה וחניה כולל נושא תקני החניה המופחתים בכלל התכנית וביחס לזכאים.
4. מניעת מטריד אפשרי כתוצאה מהקמת תחנת הקצה לתחבורה ציבורית בתת הקרקע שתוקם במגרש סחיר במתחם.
5. פיתוח תשתיות חדשות, לרבות מים ביוב ניקוז חשמל וכיוצא בזאת.
6. מבנה דיור להשכרה - הבהרות לגבי אופן הניהול והתחזוקה.
7. הקמת שטחי ציבור בשכונה, ובפרט הצורך במוסד חינוך.
8. מניעת מפגעים במהלך ההקמה, לטובת איכות חיי התושבים שיגורו אז במתחם.

### **חו"ד תחבורתית**

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 7.7.20 ע"י יועץ תנועה גור פוכס, חברת דגש הנדסה, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.7.20 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

### **תכנית מס' 507-0552752 (תא/מק/4822) - פארק תל אביב (הארגזים) המתחם הצפוני**

#### **כללי ותיאור המתחם**

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון.

התכנית נמצאת בצמוד לפארק בגין, המתחבר אל פארק אריאל שרון, תחומה בין רחובות בר לב-הלח"י (בצפון), משה דיין (במזרח), שתולים (במערב) ותמוז (3920 - בדרום)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026 - '21

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים, מרחיבה את חלקם, מיישרת את זכויות הדרכים בהקף וכוללת רחובות פנימיים חדשים אחידים והמשכיים לרחובות קיימים (בעיקר במערב: אורים, שיבולים, יורה, מלקוש, גבעולים) ולרחובות עתידיים (בעיקר במזרח: בושם, לבני איתן).

התכנית כוללת התייחסות לדרישות סעיף 5.3.5.(ג)6 בתכנית המתאר תא/5000 לנושא התייחסות לציר מתע"ן (ציר לח"י), כמפורט מטה.

## להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:

### 1. תיאור מצב קיים

רחובות היקפיים משה דיין המזרחי ותמוז הדרומי בוצעו לאחרונה בשנת 2019 לרבות כל התשתיות הנלוות ובתיאום עם כל אגפי עיריית תל אביב, כחלק משלב האיכלוס של המתחם הדרומי, מגרשים 410+402.

רחוב שתולים קיים גם הוא, מתוכנן להרחבה בחלק הנושק לקו הכחול של התוכנית והושלם ביצוע בימים אלה בחלק הדרומי שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב בר לב הלח"י הצפוני קיים במצב מאולץ, מתוכנן בהתאם לאילוצים כפרויקט "מהיר לעיר" ומוצע להרחבה במסגרת הקו הכחול של התכנית הנוכחית.

השטח מאופיין כאזור שאינו מוסדר מבחינת בינוי, כבישים, תשתיות וכו', כאשר התכנית המוצעת מגבירה את הסיכויים להסדרת כל הנ"ל.

### 2. הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 3.0 מ', (למעט רחוב תמוז צפוני עם מדרכה קיימת ברוחב 2.50 מטר). רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הצירים עבור הולכי הרגל.

ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר ובחלקן, לאורך רחובות ראשיים ובצד הפרויקט, רחב במיוחד, כאשר ברחובות בר לב ומשה דיין נשמרים 5.00 מטר למדרכה בזכות דרך ועוד 5-6 מטר להרחבת המדרכה בתחום זיקת הנאה.

רוחבי המדרכות הינם ברוטו וכולם כוללים רצועת עזר לתשתיות וכד', ברוחב של כ- 1.00 מ', כך שרוחב רצועת ההליכה הפנויה היא לפחות 2.0 מטר, כמעט בכל התכנית, למעט נקודות קיימות או שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב שתולים מהווה גם ציר ירוק שנקבע במתאר ולכן רוחב המדרכה בו, כולל שביל אופניים ומקום לעצים ותשתיות הוא 8.00 מטר ברוטו (ללא הפקעה בצד המערבי).

בנוסף, התכנית מציעה רחובות פנימיים חדשים במתווה "שתי וערב" היוצרים מפגשי צירים רבים, לרבות צירי שצ"פ, כך שמתקבלים מפגשי צירים בכל 100 מטר בממוצע, בכל כיוון.

לרחובות הפנימיים המוצעים יש היררכיה מבחינת הלכתיות שכן הארגזים ואורים מתוכננים כשדרות ומכל המבניים מתקבל מרחק קצר יחסית להליכה אל תח"צ העובר בסמוך.

בכל הצמתים שנוצרים בשכונה המוצעת תתאפשר חציית הולכי רגל עם המלצה לאפשרות חצייה בכל צד של כל רחוב, כהמשכיות של המדרכות המוצעות בתכנית.

הרחובות הפנימיים, שבתוך הקו הכחול של השכונה, שגם משרתים את מבני הציבור, כוללים מדרכות של 4.25 מ', בכל צד, כחלק מרצועת דרך של 17.0 מ' הכוללת גם מסעה ברוחב 6.5 מ' ורצועת חניה בצד אחד ברוחב של 2.0 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026 - 21

### 3. שבילי אופניים

כל הרחובות ההקפיים כוללים שבילי אופניים מתוכננים או קיימים. ברחוב משה דיין קיימים שבילי אופניים וברחוב בר לב שבילי האופניים מתאפשרים עם הרחבת זכות הדרך של הרחוב במסגרת תכנית זו.

הרחובות הפנימיים מוגדרים כרחובות מיתון תנועה (כפי שיפורט בהמשך) ולכן תנועת האופניים היא חלק מתנועת הרכב בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה.

גם שצ"פים מסויימים יוכלו לקבל שבילי אופניים ייעודיים, ככל שיתבקש ויותאם בעתיד בתכנון מפורט של צירים נוספים, העוברים דרך השכונה.

בתכנית זו מוצעים שבילי אופניים בכל ציר שאינו ממותן תנועה וכוללים שילוב אופניים בכל הרחובות הממותני תנועה הפנימיים או בשצ"פים.

בתכנון המפורט בעתיד, ניתן לשקול שילוב שביל אופניים נפרד גם ברחובות הפנימיים ככל שיימצא מתאים והמשכי לשבילי האופניים מחוץ לתכנית.

התכנון המוצע כולל רשת שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים הפנימיים וכן בכבישים ההקפיים, עם חיבור המשכי לרשת העירונית.

### 4. תחבורה ציבורית

התכנית המוצעת תואמת את מסמך המדיניות לרחוב לח"י בר-לב, ובהתאם מאפשרת נתיב תחבורה ציבורית במידות משופרות וללא אילוצים. זאת בהתאם לתכנון "מהיר לעיר" המקודם במקטע זה.

המרחק של כל השכונה מציר בר לב הוא עד 300-350 מטר (הממוצע הוא כ- 175 מטר) המהווים מרחקי הליכה מקובלים וסבירים. השטח מישורי כך שמתאים יותר להליכה עד לתחנות בנת"צ.

בנוסף קיימת ומוצגת אופציה להוסיף ציר תח"צ העובר בהיקף התכנית המוצעת (שתולים, תמוז, דיין) כך שיתן מענה טוב יותר לשכונות שמסביב. במקרה זה, מוצע לשלב צירים אלה ככל ויהיו צירים המשכיים בשכונות ממזרח וממערב וגם בהתאם לדרישות ושיקולים של תוספת זמני נסיעה בקווים, תוספות עלויות הנסיעה בקווים (סבסוד), מוצאים עם ייעדים וכו'.

יש לציין כי כבר היום עובר קו אוטובוס בתדירות גבוהה בדרום רחוב משה דיין, כך שיתכן שמרחקי ההליכה שצינו לעיל אף יתקצרו.

#### תחנות קצה לאוטובוסים

- התכנית כוללת הסדרת שטח לתחנות קצה עבור אוטובוסים.
- במגרש הפינתי, בצמוד לצמת רחובות בר לב - דיין, עם גישה נפרדת לאוטובוסים מרחוב משה דיין באמצעות רמפה ארוכה לתת הקרקע.
- מדובר בשטח תת-קרקעי של כ- 2.5 דונם במגרש המיועד לייעודים משולבים, כולל דיור מוגן וכד'.

קווי הרק"ל (הקו הסגול) והמטרו (קו M1) מתוכננים במרחקים של 800 עד 1,000 מטר בהתאמה ממרכז השכונה.

לפיכך השכונה המוצעת משורתת היטב על ידי התחבורה הציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

### 5. אזורי מיתון תנועה

כל ארבעת הרחובות הפנימיים החדשים בשכונה נקבעו ברוחב של 17 מטר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026 - ב'

שניים מהרחובות העיקריים יותר בפנים השכונה, כוללים גם שצ"פ אורכי צמוד ברוחב של 8 עד 11 מטר (שדרות אורים ושדרות הארגזים).

כל ארבעת הרחובות הנ"ל ממותני תנועה, דו-סטריים עם חניות מקבילות בצד אחד ומדרכות רחבות ברמת התב"ע (יכולים להשתנות בעתיד לפי צרכים עתידיים).

מאחר ואלו רחובות ממותנים ברוחב אחיד, תנועת האופניים כאמור היא חלק בלתי נפרד מתנועת הרכב, בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה (משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, 2009).

אלמנטים למיתון תנועה ייקבעו עם אגף התנועה לעת ביצוע וכמו כן, יתאפשר להסדיר חד סטריות בחלק מרצועות הדרכים או בכולן, ככל שאגף התנועה ימצא כמיטבי בעת התכנון לביצוע.

## 6. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, התחבורה הציבורית, הולכי הרגל והאופניים.

## ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

### שטחי ציבור:

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני בכלל שכונת הארגזים – הקיים והמתוכנן.

- **סה"כ יחידות קיימות ומוצעות: כ- 2,385** (בחלק הצפוני-התכנית המוצעת- 1,800 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בחלק הדרומי – בתכנית המאושרת שרובה מומש - כ- 585 יח"ד בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר).

- **סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ-6,200 נפשות** (בהנחה לגודל משק בית 2.5 בחלק הצפוני ו-2.9 בחלק הדרומי).

### שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה לכלל השכונה (דונם):

- **מבני ציבור: 23.6 דונם ( 20 מקומי, 3.6 עירוני).**
- **שטחים ציבוריים פתוחים (סף הבית): 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הקרבה לפארק דרום)**

- **מוסדות ציבור עיקריים הנדרשים לאוכלוסיית השכונה לפי פרוגרמה (מס' כיתות ומוסדות נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):**  
מעון לגיל הרך: 8.5 כיתות (1-2 מתקנים).  
גן ילדים: 10 כיתות (1-2 מתקנים).  
בי"ס יסודי: 15 כיתות.  
בי"ס על יסודי: 14 כיתות  
תחנה לבריאות המשפחה: 0.6  
מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3 (יש לבחון הקמת מרכז קהילתי כולל מועדון נוער ומועדון קשישים לשכונות לבנה, הארגזים, עזרא).  
בית כנסת: 3.6  
מקווה: 0.5

### המלצות:

- **שטחים למוסדות ציבור: יש להקצות לפחות - 20 דונם עבור שטחים ביעוד למבני ציבור הנדרשים לשכונה ברמה המקומית.**  
**יש לתכנן את השטחים הללו בתיאום עם אגף מבני ציבור, תוך התאמתם למוסדות הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. כולל בחינת האפשרות למיקום בתי ספר – יסודי ועל יסודי.**

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - - '21-0026

○ שטחים ציבוריים פתוחים: יש לשמור על היקף השטחים על פי תכניות תקפות (לפחות 18.5 דונם כולל 8 דונם קיימים בחלק הדרומי של השכונה). בתכנון פריסת השטחים הפתוחים יש לתכנן שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה עבור גינה שכונתית ומערכת של צירים ירוקים המחברים את השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום באמצעות צירי אורך ורוחב, וכן לשמור על הצירים הירוקים המחברים את השכונות שמצפון לדרך חיים בר לב לפארק דרום, באמצעות תכנון שצ"פ לינארי לאורך רחוב שתולים ובהמשך לרחוב משה דיין.

תא/מק/4822 מקצה 22.00 דונם למבנים ומוסדות ציבור ו-13.00 דונם עבור שטחי ציבור פתוחים ושבילים (בנוסף ל-8 דונם בתכנית הדרומית)

**זמן ביצוע:**  
בהתאם לשלביות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון	מגיש התכנית - רשות מקרקעי ישראל - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו - אביוד נכסים בע"מ - אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - פרידמן חשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	עורך התכנית פרחי-צפירי אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	התכנית חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב ימ. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה. בשנת 1996 אושרה תכנית 55/במ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, מנו המגורים, נבנו ואוכלסו ברובם יתרת שטח התכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת המתמיינת בהעדר תשתיות. תכנית זו באה לממש את הסדרת המרחב ולהביא למיתוח של האזור. לצורך כך, מסומן בתכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות למרק ויצירת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסיבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיוור מגן, דיוור להשכרה, ד"י, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התכנית הונה בסמכות הועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
טבלה 5 איננה מסמנת צורך במסמך מדיניות. התכנית כוללת את כל ההיבטים המפורטים בסעיף 5.3.2. תובא בפני הועדה המקומית מדיניות לדופן לחיי-בר לב	מתחם 2906: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2	מתחם 2906: הארגזים אזור מגורים בבנייה רבת-קומות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	• סעיף 5.3.2 (א): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רח"ק לאזור היעוד		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: - מתחם התחדשות עירונית
+	• סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חשוב רח"ק ממוצע)		
• ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: מגורים • דיוור מיוחד • מבנים ומוסדות ציבור • שטח ציבורי פתוח • דרך מאושרת • דרך מוצעת • דרך משולבת • שביל • מגורים/מסחר/תעסוקה • שטחי פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	• סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבנייה רבת קומות: מקבץ ראשי למגורים • סעיף 3.4.2: מקבץ שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה 1, מסחר 2.	• אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר ירוק עירוני • רחוב עירוני • ציר מערב • חזית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.

<p>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות:</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) + סעיף 3.2.5 (א) + סעיף 3.2.5 (ג) +</p> <p>צפיפות 51.2 יח"ד/ד' ללא יח"ד עבור דיוור מוגן</p> <p>ציר מעורב (לח"י): מגורים, מסחר, תעסוקה, דיוור מוגן, מוסד דת (שטח ציבורי בנוי)</p> <p>סעיף 3.4.2 +</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>בקומות הקרקע יותרו מסחר 1 או תעסוקה 1</p> <p>סעיף 3.4.3 +</p>	<p>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות:</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) סעיף 3.2.5 (א) מקבץ ראשי: מגורים</p> <p>סעיף 3.2.5 (ג): צפיפות לא תפחת מ-24 יח"ד/ד' נטו</p> <p>ציר מעורב: סעיף 3.4.2 ציר מעורב: מקבץ שימושים למגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2. בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) לפי סעיף 3.4.2 (א) בתחום הציר המערב לא יותרו שימושי מגורים בקומות הקרקע.</p> <p>חזית מסחרית: סעיף 3.4.3 בקומות הקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>ציר מעורב</li> <li>חזית מסחרית</li> </ul>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הדרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>סעיף 3.2.5 (א) (4) +</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) +</p> <p>קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ, ותוספת שימושים ציבוריים מבונים במגרשים סחיריים.</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) +</p> <p>קיימת תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים במגרש ביעוד מגורים/מסחר/תעסוקה</p>	<p>סעיף 3.2.5 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1</p> <p>שימושים כלליים ותשתיות:</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו): הוספת שימושים כלליים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, תוס'ירוק.</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו): שימוש לתשתיות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות וגלויים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים גלויים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>כלל שטחי הבנייה הסחיריים עומדים על 225,504 מ"ר המהווים רח"ק 5.33 בהתאם לתכנית המתאר (רח"ק מירבי 1+5)</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.2.5 (ב) שטחי בנייה מירביים. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 5 תוספת רח"ק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית</p> <p>ציר מעורב: רח"ק בסיסי לפי תכנית מאושרות. רח"ק מירבי לפי אזורי הייעוד בטבלה 5.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>ציר מעורב</li> </ul>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית</p> <p>סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור מצללות או סככות צל</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

קביעת שטח שטחי בנייה ות קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לשימושים ציבוריים
<p>קביעת שטחי בנייה ות קרקעיים - 3.1.5</p> <p>סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת קרקע. ס.ק. (א) עייף תכנית תקפות: התכנית מפנה לתכנית על לעניין שטחי בנייה בתת הקרקע. 179,000 מ"ר בתת הקרקע סח"כ.</p> <p>+</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים</p> <p>+</p> <p>3.1.1 (ז): תשתיות</p> <p>+</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'גובה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 25 קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) • מספר קומות וגובה הבנייה</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב) • מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) • גובה הבנייה וקומות</p> <p>סעיף 4.2.6 (א,ב) • מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מדק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגריש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגריש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.1.1 הודעה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשד"ט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>ציר מעורב</li> </ul>	<p>מהות הקצאה לצירי ציבור וחקפה ייקבעו על ידי הועדה בלפניו לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח)</p>
<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, מולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>

הוראות נטיעות ועצים



<p>כמו כן, בחתיחה לנושאי אנרגיה, תכניות העיצוב שתקודמנה מכוח התביע תכלולנה נספח בנייה ותכנון בני קיימא/סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר אשר תכלול חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין ותשתית וטעינת רכבים חשמליים. †</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.6.2 (א) †</li> <li>• סעיף 4.6.2 (ג) †</li> <li>• סעיף 4.6.2 (ד) †</li> <li>• סעיף 4.6.2 (ה) †</li> <li>• סעיף 4.6.4 (ד) †</li> <li>• קיים נספחי ניקוז הכוללים התייחסויות לסעיפי המתאר.</li> <li>• סעיף 4.6.5 (ג) †</li> <li>• קיים נספח ביוב המתיחס לנושאים המפורטים.</li> <li>• סעיף 4.6.6 † קיים נספח חשמל</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.6.2 (א,ג,ד,ה): מתקני תשתית.</li> <li>• סעיף 4.6.4 (ד): נספח ניקוז</li> <li>• סעיף 4.6.5 (ג): נספח ביוב</li> <li>• סעיף 4.6.6 חשמל</li> </ul>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b>  מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)  הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)  בניכות אגירה נרדיוסי מגן (4.6.3)  ניקוז (4.6.4)  ביוב (4.6.5)  חשמל (4.6.6)</p>

שם	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
אהוד כרמלי אדרי	02739735		3.1.21
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		4.1.2021

  

שם	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
אהוד כרמלי אדרי	02739735		3.1.21
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		4.1.2021

**תצהיר (התרימוז)**  
 בדקתי את סוגיית חסמכות של חתמנית לעיל, ומצאתי כי החתמנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
אהוד כרמלי אדרי	02739735		3.1.21
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		4.1.2021

17 | בתים | 2017

**העמקים**  
 רבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026 - '21

**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
  - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפיננסיים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
  - ד. עדכון המסמכים הבאים:
    1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים :
      - i. מפלסי פיתוח.
      - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
    2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
    3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפיננסי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
    4. מסמכי איחוד וחלוקה : אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
    - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
    - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
    - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
    - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
      1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
      2. דיוור בהישג יד ודיוור להשכרה בתא שטח 108.
      3. תחזוקת זיקות ההנאה.
      4. תחנת הקצה.
      5. כתב שיפוי.
      6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונת".
      7. הסכם שלביות פיננסיים.
      8. הסכם שלביות פיתוח.
      9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
    - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
      - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
    - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח : תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, מנהל המרכז לתיאום הנדסי, נציגי בת"ש, נציגי שפ"ע, אגף הכנסות ומנהל פרויקטים משולבים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפיננסיים ושלביות הפיתוח.
    - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפיננסי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026-21</b>

- א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית.
  - ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.
  - ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונת").
  - ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.
  4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מבוקשת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.
  5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :**

מיכל שרון ויואב זילברדיק : מציגים את התוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בבשורה גדולה לשכונה ולאזור וכל הכבוד. בעמ' 65 בחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגי יש התייחסות למבני ציבור וכד'. האם יש התייחסות מסוימת לבי"ס וגנים עבור החינוך המיוחד ולא משהו כללי? כל מה שקשור למדרכות מחללות - אפשר לבקש זאת? איך דואגים שהיום אכן יבצע זאת? עוגנים תרבותיים - בעבר היה קיים מכון אבני. האם דואגים כי במסגרת הקמת שכונה חדשה יהיו עוגנים תרבותיים? האם יש בתחום התוכנית יחידות דיור מונגשות?

ראובן לדיאנסקי : אני רואה בתוכנית את הרוח התל אביבית. ידוע שהכל מורכב אבל האם זה לא המקום ליצור שכונה בסדר גודל של 1800 יח"ד והאם זה לא המקום להביא רוח תל אביבית ולעשות יח"ד עם בנינים משותפים הכוללים דירות קטנות, וליצור חלק מהמקום שייצר אופירה של כל מיני אוכלוסיות בגילאים שונים ועיסוקי שונים לגור בעיר? יש 5-6 מתחמים שמוגדרים כמתחמים למבני ציבור בהיקף של כ-22 דונם. לגבי הבדיקות של היחידה האסטרטגית - האם כאשר ניתנת הערכה הם מדברים על כמה צריכים בתא שטח מסוים לצורכי ציבור? כלומר אם במקום הזה ע"פ צ' ישנה אפשרות לבנות 10 קומות לבנין ציבורי, אז אפשר לבנות 10 קומות של מבני ציבור. אבל כאשר זה צבוע לא ברור אם בתא שטח מסוים יהיו רק 3 קומות מבני ציבור ובתא שטח אחר יהיו 4 קומות למבני ציבור וכן הלאה. ברור שהמגרשים הללו עתידים לאפשר הקמה של מבני ציבור שישרתו את אזור דרום מזרח ולא רק את השכונה. אולם ברגע שצובעים כל הרבה מגרשים חומים לא מעודדים בכך מיצוי של מגרש עד למקסימום. פה המקום למקסם את השטחים כמבני ציבור. יש את ביה"ס שנמצא על בר לב ומגיע להם תנאים עם אויר יותר נקי, וצריך לתכנן את הבי"ס במקום אחר. במקומו אפשר לאפשר שצ"פ או לאפשר חזית מסחרית כמו ביתר המבנים שנמצאים בבר לב שהוא ציר תנועה מאוד עמוס. לגבי דיור בר השגה התוכנית מציעה 70 יח"ד 25 שנה. זה מעט מאד זה היה צריך לשלש את עצמו ולתת אפשרות להביא הרבה צורות מגורים בעיר ויותר אוכלוסיות מגוונות. בנוסף שימוש באנרגיה מתחדשת - אין כאן עיסוק באנרגיה חלופית בעיקר סולרית, אנחנו צריכים להיות הרבה יותר נחרצים ולדבר צורה ברורה בנושא. כנראה מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים. עליה לקרקע יהיה בין 10-8 שנים כך אני מעריך. נכון שיש שלביות, אבל אם לא מקבעים את נושא האנרגיה המתחדשת אנחנו חוטאים למטרה של אנרגיה חלופית. כיצד נערך החישוב של היחידה האסטרטגית?

אסף הראל : זו תוכנית טובה ואני מברך עליה. קשה לשמור על ה DNA תל אביבי בהינתן בעוצמות שישנן. החשיבות של הגריד עירוב שימושים היחס של שטחים חומים וירוקים - יש כאן תוכנית טובה. מה קורה עם נושא הפינויים האם יש מתווה ייחודי? השטח הירוק במרכז (תא שטח 401) צריך לשאוף להשאיר אותו ירוק ושהוא יהיה המגרש האחרון. בהמשך אם נדע על החומים האחרים אולי נוכל להותיר אותו ירוק. כרגע להשאיר את לב השכונה ירוק. הייתי מנסה להשאיר את כל השטח ירוק זה יספק עוגן מוצלח. לגבי המסחר חסר לי ציר שנכנס פנימה מבר לב. בחרתם בורה שיגיע ממזרח מרח' משה דיין, למעט המעטפת ששם יש מסחר במשה דיין. הכניסה לשכונה ברח' היורה בשכונת הארגזים מקווקו ואפשרי בלבד. אני חושב שצריך להיות הפוך. בשד' הארגזים הייתי מחייב מסחר שהוא מרח' הלח"י לפארק וצמוד ללב השכונה ודווקא ברח' מזרח מערב מאפשר. זו ההמלצה לגבי המסחר. לגבי הדב"י אני מסכים עם ראובן אבל 1800 יח"ד ורק 70 יח"ד דב"י זה לא מספיק אם צריך להרים עוד מגדל כדי לשאוף לפחות 10% כלומר 180 יח"ד דב"י זה שווה. בנוסף כפי שכתבו במכתב של מרכז 'הגר', לגבי הדירות הקטנות

ברגע שיש ממוצע 80, הופכים את האפשרות לעשות מקומות עם דירות מאד קטנות לבלתי אפשרי. אם על כל דירה של 30 מ' נצטרך לעשות דירה של 130 מ' אז זה לא טוב צריך מהממוצע להחריג עד 10% של דירות קטנות או לשנות את הממוצע.  
ראובן לדיאנסקי: כמה דירות הם 37 מ"ר?

יואב זילברדיק: המגרש מאפשר עד 70 דירות בסך שטח נתון. הממוצע הנוצר הוא 37 מ"ר.  
חן אריאלי: לגבי שטחי הציבור חשוב שזה יהיה בתהליך של שיתוף ציבור ולא יידוע הציבור. צביון השכונה הוא מאוד חשוב. הבנו שהציעו להם בית כנסת במקום מסוים וחשוב לשותף את תושבי השכונה כי בית כנסת הולך להיחרס כדי לשמור על אופי השכונה. צריך להבין מה קורה מעבר לשנתיים ולוודא בהסכמים מה קורה אחרי שנתיים. בגלל שהעירייה היא צד של הפינוי צריך לתת את הדעת על כך. נושא הדיור המוגן מעל המסוף. דיור בר השגה ולהשכרה מרוכז בבניין אחד האם אנחנו לא מייצרים סוג של גטו והבדלה. אני לא חושבת שזה נכון לכל השכונה. האם דירות הפיצוי באמת ממוקמות במקומות טובים עם עלויות תחזוקה לא גבוהות ועם אפשרות לממן זאת? מדגישה את הליך שיתוף ציבור בתכנון כי זה יסיר הרבה התנגדויות בשכונה.

מאיה נורי: מצטרפת לאמירות לגבי דיור בר השגה שצריך להגדיל את הסכום הדירות וגם להקטין דירות כדי שיהיה אופי לשכונה. אני מבקשת לשמוע את ההתייחסויות של נגישות בשכונה ומעבר בכל האזורים בין הבניינים.

רועי אלקבץ: זוהי תוכנית טובה. לא ברור אם השאיפה ל DNA תל אביבי היא ריאלית כי יש מגוון של אוכלוסיות וערכים שונים ולהכניס זאת לכל פרויקט DNA זה לא ריאלי. התוכנית מאוזנת: יש בה חדשנות ועירוב שימושים. בשונה מחלק מחברי, הסיפור המרכזי כאן הוא הקטע הקהילתי במטרה לייצר חיבור בין אנשים. יש כאן פינויים של אנשים וזהו אתגר מאוד גדול. אם פרויקט כזה יכשל הוא יכשל קהילתית ולכן חשוב מאוד לעשות כאן שיתוף ציבור ויידוע ציבור ועל זה נצליח או נכשל. על זה צריך לשמור על הקהילה מאוגדת ונשמח גם בדרום יהיו מקצבים כאלה ועשיה כזו.  
שולה קשת: הופתענו לראות שאין מסמכים במנהל התכנון מדוע הם לא במערכת המקוונת כי לא רואים את התקנון של התוכנית. יש נספח בינוי וגם ממנו לא קבלנו חתכי רחוב וכד'. האם התוכנית עברה תנאי סף ואם היא לא עברה למה אנחנו דנים בהפקדה?

שאלה למה"ע: איך אתם רוצים שנתכונן לדיון כאשר בדראפט לא מופיעים חתכי בינוי אין הדמיות? איפה הבניה הנמוכה ואיפה המגדלים, כיצד כתבתם בדראפט שהתוכנית תואמת את מסמך המדיניות אבל איפה עקרונות התכנון. למשל איך זה רח' מטרופוליני איפה חתך הרחוב איפה הנחיות הבינוי איפה הקשר לפארק למה לא מפרטים את שאר העקרונות?

תמהיל הדירות - מדוע הוא נמוך ומדוע אין דיור ציבורי ולמה אין דירות קטנות, לא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. זה מגוון ובטח שזו שכונה מוחלשת ולא יכול להיות שלא נשמור על גיוון לאוכלוסיות מוחלשות וגם לאוכלוסיות ותיקות. זו קרקע של מדינת ישראל. אי אפשר להתלונן על המדינה ובסוף אנחנו אלו שמאפשרים תוכניות לעשירים בלבד. מה גם שהיזם שאחראי לפינויים היה גם היזם בגבעת עמל וזו נקודה רגישה אצלי כאשר אני נזכרת באגרסיביות שהייתה שם. אין שיקוף בין מה שמופיע כאן למה שיש בשטח, כמה משפחות גרים שם כמה משפחות תקבלנה דירות אחרי אישור התבי"ע וכד'. המסקנות של שיתוף הציבור לא ראליות. כלומר עשיתם שיתוף ציבור ולא מטריד אף אחד מהדיירים של המתחם לאן הם יעברו? מוזר מכיוון שהתבי"ע לא מבטיחה כלום לדיירים. הנוסח של התבי"ע השלביית כל אלו מעודדים שלא יהיה לדיירים כלום. הנוסח של התבי"ע מעודד קודם לעשות פינוי ואח"כ לבדוק אם יש זכאי ואח"כ להתחייבות של המינהל נמשיך לתת היתרים. האם אנחנו חברת נדל"ן או רשות ציבורית? למה לא לבקש מהיזם לעשות פינוי ולא פינוי בינוי. אני מבקשת לשלביית התוכנית תתוקן וקודם שישגרו עם התושבים איפה הם יגורו איזה פיצוי הם יקבלו ואח"כ שהם יתנו היתרים, אסור שיהיה פה שידור חוזר של גבעת עמל. לא ברור נושא המסוף אוטובוסים בשכונה למה הוא משרת אותם ולמה לא להוריד אותו מיידית מתחת לקרקע.

הראלה אברהם אוזן: המערכת של מינהל התכנון לא פתוחה לוועדות מקומיות בכל הארץ. הועדות המקומיות מנהלות את המעקב במערכת פנימית שלהם. לתוכנית הזו יש תקנון שלם כל החומר נמצא. חתמתי על מסמך סמכות שצורף לדרפט מבחינתנו הכל נמצא לרבות כל תנאי הסף והכל תקין.  
אורלי אראל: הפרוגרמה לשטחי ציבור נקבעת בהתאם למספר פרמטרים. אגף התכנון אומר מה יהיה היקף מס' יח"ד הדיור שהתוכנית החדשה מוסיפה עליהם נעשית פרוגרמה גם על שטח ציבורי וגם על שצ"פ ואז נקבע ההיקף. לרוב המספר הוא לא ראלי ולא רלוונטי. אז מתחילים לעבוד על התוכנית ולהדק ולבדוק מעבר למספרים הכוללים, ומנסים להתאים את הפרוגרמה למצב בשטח. במקרה הזה ההיקפים של יח"ד נקבעו מכמה פרמטרים. אחד יש כאן פינויים שצריכים להיעשות וזה חלק מהבדיקות הכלכליות שנעשו לתוכנית הזו. כמה צריך לשלם ביח"ד כדי שאפשר יהיה לממן את ההסכמים לפינויים שהם כבדים. מה צריך לעשות בתוכנית בגלל נושא הניקוז. צריך להרים את פני הקרקע שגם זה נכנס לפרמטרים הכלכליים בשביל לראות כמה יחידות צריך בשביל לממן. עכשיו נקבע וסוכם עם היזם שצריך 1800 יח"ד ולא לה נעשתה פרוגרמה מסוימת. אמרנו שמכיוון שיש מחסור ושכונת עזרא יש מחסור ואנחנו חושבים שככל שבשכונה יש יותר היצע לשטחי ציבור, ככה במגרשים הציבוריים ולא כשטח ציבורי בנוי, נוכל לתת מגוון של שירותים ציבוריים החל ממרכז קהילתי ובסוף מוסד תרבות כזה או אחר. בשטחים של 100 אלף

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026-21</b>

מ"ר שהתכנית מציע אפשר לבנות הרבה. אנחנו רוצים לאפשר למוסדות הציבורים כמה שיותר ולא להגביל. אם יש יזם נגביל אותו כי זה המקסימום. אנחנו סומכים על הנהלת העיריה כשאנחנו מגיעים למוסדות העירוניים ולכן התוכנית הזו מאפשרת שטחי ציבור עבור כמה שיותר מוסדות ציבור כי זה מה שיעשה את המגוון שיתנו מענה לשכונה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שצובעים 5, 6 מתחמים בשטח של כ-22 דונמים שמתחלקים ל-X שטחים חומים אתם לא מעודדים ומאפשרים את המיצוי של אותם שטחים. אם הייתה סיטואציה שהיו רק 3 מגרשים חומים אז לא הייתה ברירה למימוש אבל כשיש 6 יש שיקולים אחרים. אם היינו לוקחים מגרש מיוחד/ציבורי ומקיימים בנין לדיור שיתופי, ומגרש אחר יהיה עוד מגרש ירוק נרצה נעשה שינוי יעוד אולי. התכנון הוא קו מנחה ויהיה נוח עתידית להמשיך באותו מסלול. ברגע שהשטח מסומן באופן כזה אז יהיה מגוון בכל הקומות במגרשים והיעודים. לכן אם רוצים לחסוך בשטחים חומים ורוצים לממש ערכים אחרים בשטחים שהם שלנו זה הזמן ויצטרכו לעשות יותר קומות.

חגית נעלי יוסף: אנחנו גוזרים את היקפי השטח ע"פ נורמות מקובלות ומאשרות של מינהל התכנון וגם לצרכים העירוניים לשטחי ציבור. במצב הנכנס לפרויקט יש לנו היצע של 18 דונם שהם שטחי ציבור ואנחנו מוסיפים על הקיים 1600 יח"ד. בסה"כ כל מניין השטחים הם 22 דונם, בסה"כ מוסיפים 4 דונם לדלתא של יח"ד הדיור שייצרו הרבה מאוד ביקוש לשטחי ציבור. זו דלתא מזערית לעומת העומס והתוספת שאנחנו מייצרים, החוסן החברתי והקהילתי נחוץ פה. הרצון היה לייצר כמה שיותר מוסדות ציבור שמחייבים את השטחים שלהם.

ראובן לדיאנסקי: כשאתם ממליצים על X מ"ר לשטחי ציבור השאלה אם זה באמת מה שצריך? איך ממקסמים כל מ"ר.

חגית נעלי: יש כאן ענין של שלביות, השכונה לא תיושם בהינף אחד, לכן ניסינו לפצל את הסיכונים ולתת יותר מגרשים כדי שאפשר בשלביות לספק את השטחים הציבורים האלה גם עבור אוכלוסיות שהתאכלסו וזה מפתח לחזק את הקהילתיות והשינוי בהתחדשות עירונית ובתהליכי השינוי שהשכונה הולכת לעבור. השכונה מדרום שנבנתה לא מספקת מטר אחד של שטחים עבור מוסדות ציבור ונצטרך לספק אותם גם כאן. גם בסביבה מתייחסים לכל האזור העומד לקראת תהליכי התחדשות ותמיד יש ביקושים לשטחים קיימים ואנחנו תמיד בחסר. יש לנו אחריות לתכנן את השטחים בצורה מושכלת ולמקסם את זכויות הבניה כולל מה שתכנית צ' מאפשרת. יכול להיות שבהמשך נבחן לגבי דיור שיתופי. מדובר על תוספת 4 דונם בתאי שטח שיכולים לספק שטחי ציבור ופעילות ציבורית לסוגיה. יחסית זו התכווצות מהנהלים ומהתקנות שאנחנו עובדים איתם לאור תוספת יח"ד והאוכלוסייה כאן. השטחים האלה חיוניים מאד ונדרש לתכנן אותם בשלביות מבחינת מושכלת.

יואב זילברדיק: חגית, נא התייחסותך לנושאים יח"ד קטנות שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר פלדלת, חינוך מיוחד, ועוגנים תרבותיים.

חגית נעלי יוסף: יש בפרוגרמה התייחסות לשטחים לצרכים מיידיים של השכונה וגם ברמה השכונתית / רובעית/עירונית וכמובן להכניס שירותי תרבות. בנוסף לגבי התמהיל הוא כולל יחדות דיור קטנות ובמסגרת היתרי בניה נצטרך לוודא ששומרים על התמהיל.

אסף הראל: אם הממוצע הוא 80 מ"ר ורוצים לעשות יח"ד של 30 מ"ר מה עושים ?

חגית נעלי: נוכל לייצר יח"ד של 30 מ"ר אבל לא באופן גורף. דירות קטנות מחייבות ניהול. לא מתחייבים כרגע לכמה דירות. אנחנו כן מתחייבים לתמהיל מגוון.

אסף הראל: אני מציע אולי כדאי להחריג את הדירות הקטנות מהממוצע.

חגית נעלי: אנחנו מחויבים לבדוק את התמהילים, זה לא יישאר פתוח.

אודי כרמלי: אתה לא רוצה דירה של 5 חדרים של 120 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: למה רק דירות קטנות, יש אנשים שרוצים עוד ילדים וצריך דירות גדולות. יהיו כמה אנשים שיגורו ב 30 מ"ר ויש משפחות שיגורו ב-70 מ"ר ברווחה.

אודי כרמלי: בסופו של הדבר האיזון בין 80 מ"ר ל-30 מ"ר משמעותי בקנה מידה של פרויקט כזה. האיזון שנעשה כאן הוא לא כלאחר יד נעשתה כאן בדיקה אמיתית. השכונה הזו צריכה לתת מענה טוב למשפחות גדולות מקום שכל מזרח העיר שאין כל היצע של דירות חדשות שמשפחות יוכלו לעבור לגור בו. הממוצע הוא ממוצע נכון. אם מגיעים לתמהיל בריא 60/20 שיש להם ביקוש ל-20 דירות גדולות צריכים את הפוטנציאל. היום ב-2020 הממוצע הוא דירות גדולות בתל אביב אבל פה התמהיל הוא יותר רחב.

חגית נעלי יוסף: לגבי החינוך המיוחד לוקחים בחשבון בשטחים ובמבט צופה לעתיד כל העולם של חינוך מיוחד נכנס לבוסט של שילובים בבתי ספר רגילים. הבינוי החדש יצטרך לשלב זאת ולהיבנות לכך.

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה בתי ספר מכילים שיכניסו את התלמידים של החינוך המיוחד ובכל זאת גם מדיניות של העיריה, החינוך המיוחד והגנים שיהיו בסביבת הילדים, חשוב שלא שנע אותם ולאור העובדה שגולומב הישן הפך למתחם גני ילדים לחינוך מיוחד, אני כן רוצה שיהיה פשוט ברור לחלוטין בתוך התכנוניות כחלק אינטגרלי. ומה קורה עם הדירות המונגשות?

אורלי אראל: היתר הבניה ניתן על פי חוק שהדירות יהיו מונגשות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026-21</b>

מיכל שרון : לגבי מתחם אלון יש מספר שלא יכולים לרדת ממנו שהתב"ע המאושרת קבעה. מבחינה תכנונית זה כן נכון להשאיר את ב"ס מפתן אלון וגם ליצור מגוון כלפי רח' לח"י ושכונת התקווה ולא ליצור אחדות בחזית המסחרית ומגורים.

לגבי המגרש המרכזי - בתכנית הוא מוגדר כמגרש מפוספס והביצוע שלו ייעשה בידי היזם אשר מבצע את כלל המרחב הציבורי גם את הרחובות והשצ"פ, אם בעתיד יצטרך יהיה ניתן לבנות בו.

יואב זילברדיק : לגבי המגרש המרכזי, בכל מקרה רק חציו מוגדר לבנייה. חציו יישאר פתוח וזה מוגדר כך במסמכי התכנית השונים.

אלי לוי : באופן עקרוני נכנסנו למתחם גדול בתוכנית שאושרה בתחילת שנות ה-90 שהיתה שייכת למדינת ישראל. נקבעו מס' עקרונות של פינויים. הסקר הגדול היה ב-1996 ודיבר על אנשים בעלי זכות לדירה חלופית או שווי לדיור חלופי של 4 חדרים לאנשים שהיו לפני הסקר. מדובר בכ-218 אנשים ואפשרו היתרים ע"פ התב"ע לפי שלביות של פינוי וניתנו פיצוי או בכסף או בפרויקט עצמו. השטח לא נותר כפי שהוא ויש דיירים חדשים וילדים. במהלך השנים פונו כ-110 מפונים זכאים ועוד כ-100 מפונים שלא נכללו בסקר או בעלי זכות אבל כן ניתן להם פיצוי כדי לקדם את הפרויקט. הגענו לחלק הצפוני ומצאנו כ-230 מחזיקים מעבר למה שהיה בסקר. חלק מהמתווה אמר שראש משפחה מקבל פיצויים וגם ילדים קבלו זכות לדירה. שהגענו לתוכנית הזו הגענו לשטח שונה וצריך היה למצוא להם פתרון.

באנו למינהל והצלחנו לשכנע את אביגדור יצחקי למתווה מיוחד שיאפשר את המשך הפינוי ולתת מענה לילדים זכאים והיום הם בני 40 ראשי משפחה ויצרנו מתווה. רק ב-99 נחתם הסכם. אלה שהיו בשנים 1986-1994 מקבלים דירת 3 חדרים ללא תמורה.

אלה שהגיעו בין 1995-1998 ע"פ תצלומי האויר מקבלים 3 חדרים בהשתתפות של 750,000 ש"ח, מי שנכנס 1999-2004 מקבלים 3 חדרים בהשתתפות מיליון ₪. כל מי שנכנס אחרי שנת 2004 קבענו במסגרת הפינוי הטבה של 50,000 ש"ח על מנת להגיע להבנה והסכמה. על פי המצב הישן כנגד כל המחזיקים הוגשו תביעות משפטיות וברוב המקרים קיבלנו פסקי דין לפינוי. אף על פי כן אנחנו לא ממשיכים את הפינוי. התוכנית הזו ומימושה יעשו מהפך כי אנחנו כבר מקדמים את התכנון מזרחית לתכנית הזו.

יואב זילברדיק : דיור להשכרה - המגרש שמיועד לדיור להשכרה ודב"י נמצא במרכז השכונה לדעתנו במקום הכי טוב בשכונה וממש לא מדובר בגטו. עשינו ניתוח של יח"ד מה קורה בשכונה הדרומית ושם יש הרבה דיור להשכרה סטנדרטי ואפשר לשכור בכל מקום. אבל כאן מדובר במגרש מיוחד בבעלות אחודה עם שטחים משותפים לטובת הדיירים. לגבי תחנת הקצה ואופן השילוב שלה, נעשה מתוך חשיבה לשמור על המגרש בבעלות וניהול אחודים. זהו מגרש בבעלות מלאה של היזם חשוב היה לשמור שלא יכנסו אלמנטים נוספים של בעלויות למעט תחנת הקצה ושטחים ציבוריים בנויים שיהיו בבעלות העירייה. בהתייחס לתחנת הקצה לא מדובר בתחנה מרכזית אלא תחנת קצה שמשפרת את השירות עבור התושבים וכוללת כ-20 אוטובוסים המייצגים 3 קווי אוטובוס שלא יהיו מזהמים.

דורון ספיר : מה בנוגע לנגישות הציבורית במרחב?

מיכל שרון : כל המרחב הציבורי יתוכנן ע"פ המפלסים של המדרכות הסמוכות ויוצר רצף של מדרכות, מרחבים ציבוריים ושצ"פ. לגבי כיווניות לח"י בר-לב צפון דרום לפני השכונה נבחן זאת ונבדוק את ההפיכה של המסחר כמסחר מחייב בתחום התוכנית.

אורלי אראל : אפשר להכניס את זה.

יואב זילברדיק : החץ מרמז למיקום מעבר חציה כי קיים פוטנציאל לחיבור צפונה.

גלי דולב : לנושא קיימות ובדיקות - השכונה תוכננה לפי דוחו"ת קיימות ולפי תקן "שכונה 360" אשר הוצג בפני אדריכל העיר והוכנה בדיקה ספציפית לתאים פוטוולתאים. כל הנושאים השונים של קיימות ושל אנרגיה מתחדשת וכד' כלולים בהוראות התכנית אשר מחייבת בדיקה של הנושאים האלה.

ראובן לדיאנסקי : איפה נוכל להחליט מה כמות האנרגיה המתחדשת שתפיק בתא שטח המסוים הזה? גלי דולב : זה נכון שזה בשלב ההיתרים כי הטכנולוגיה כל הזמן מתחדשת אופן השימוש העלויות. ראובן לדיאנסקי : האם תהיה מגבלה כל שהיא עקב אי התייחסות בתקנון של התוכנית?

אודי כרמלי : זו הנחיה תכנונית שמופיעה בתקנון שהיא מחייבת בסקרים.

ראובן לדיאנסקי : האם תחול עלינו מגבלה מסוימת בקבלת החלטה לגבי כמות עוצמת אנרגיה מתחדשת שנרצה להפעיל בתוכנית הזו? אין אמירה ברורה לגבי מה התכנון רוצה בהיקשר של אנרגיה החלופית.

דורון ספיר : האם בשלב היתר הבניה יהיה אפשר לקבוע שיהיו 15% אנרגיה מתחדשת ולא 20% או 30%? אודי כרמלי : התשובה לא. בתקנון הזה אין הגבלה על רמות עוצמות כמויות כל עוד זה לא נאמר בתקנון התשובה של מה"ע היא לא.

דורון ספיר : מה התשובה לשיתוף הציבור בנוגע לשטחי הציבור איפה יהיו בתי כנסת גני ילדים וכמה? אורלי אראל : התב"ע קובעת שטחים ציבוריים, השימוש בכל שטח ציבורי יהיה במסגרת תוכניות עיצוב אחרי שנעשה סבב עירוני בכל מגרש כמו שנעשה בכל מגרש ציבורי אחר.

חן אריאלי : האם מתוכנן שיתוף ציבור על כך ?

אורלי אראל : על השימוש הציבורי באף מקום לא נעשה שיתוף ציבור.

חן קראוס : מה הייתה התייחסות המיוחדת הספציפית לבתי הכנסת והאם היא רלוונטית עכשיו? שולה קשת : חשוב שתעבירו את כל התקנון והוראות התוכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026-21</b>

אורלי אראל: אי אפשר להעביר במייל אלו קבצים מאד כבדים. חברי ועדה תמיד מבקשים ומקבלים. שולה קשת: אני מבקשת מאלי לוי שישלח את המתווה של הפיצויים וגם הפרוטוקולים של ועדת החריגים.

חן קראוס: זה פרויקט שבשני שלבים יהיו שם תושבים שיגורו בתוך אתר בניה איך נותנים להם מענה עד שהפרויקט יהיה בסיומו.

מיכל שרון: מסמכי התוכנית מתייחסים לאותם שלבי ביניים והם מגדירים תוכנית ראשית בקנה מידה של 1:500 שתתייחס לכל אותם שלבי ביניים. התוכנית תסתכל על השלב הסופי אבל מתוכה תגזרנה תוכניות עיצוב שכל תוכנית עיצוב תתייחס לאזור המפותח וכל מה שסובב אותו, כל מה שקשור לתשתיות קירות תמך וכל מה שיזדקקו לו. 1:500 היא תוכנית תשתיתית.

יואב זילברדיק: בתי הכנסת ממוקמים בתאי שטח 108 ו-201 יש שינויים מהנוסח כדלקמן:

תא שטח 201 מיועד עבור בית הכנסת חלוקת הזכויות עבור תא שטח 201 יועמדו 300 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר הרשומים וזאת ללא שינוי בשטחי השירות העל או תת קרקעיים עבור השימוש הזה. אותם 150 מ"ר מגיעים מהמסחר, אשר יתעדכן מ-2600 מ"ר עיקרי ל-2475 מ"ר עיקרי ללא שינוי בשטחי השירות.

לגבי סעיף לנספח שלביות הפיתוח מבקשים להותירו כתנאי להפקדה בפועל תנאי אך לנסח אותו כדלקמן: תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקות התכנון אגף נכסי העיריה וגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתייחס לכלל השטחים הציבוריים בין אם באופן זמני או קבוע בדגש על שלביות הפיננסיים שמוטמעת בתקנון.

דורון ספיר: לגבי בתי הכנסת אנחנו רושמים לפנינו שהודעתם לנו ששטחי הציבור שמיועדים לשני בתי הכנסת יוחכרו על ידי העיריה באותם התנאים והעיריה תקבל את השטחים מרמ"י זה מה הודעתם לנו.

אלי לוי: כן ובעתיד הם יבנו בתוך הבניינים, והם יהיו בשטח סחיר.

חן קראוס: להגיד לשכונה כזו שתתקעו בחדר בבניין ששם יש בתי כנסת זה לא להיות רגישים לשכונה. אלי לוי: יש כמה בתי כנסת.

דורון ספיר: הדברים סוכמו עם בתי הכנסת ומקובל עליהם.

רוני קינסברונר: לענין הדב"י, כל ה-70 יח"ד ייועדו להשכרה לצמיתות, 35 מתוכן תושכרנה ל-25 שנה ויהיו בשכ"ד מסובסד ואז יהיו בשכ"ד במחירי שוק. 35 נותרות יהיו בשכ"ד רגיל מהיום הראשון במחיר שוק. לא ניתן למכור את כלל יח"ד לטובת דיוור למכירה אלא בתנאי שמוכרים אותם כחטיבה אחת.

למעשה הם ישמשו לצמיתות כדירות להשכרה. זהו פורמט שמיושם פעם ראשונה בד'ר' מז' העיר. הסדר כזה אישרתם ביהודה הנשיא 14 16 בנווה אביבים.

דיוור בהישג יד דורש גידול בזכויות הבניה. אין פורמט כלכלי שעשינו כרגע לא אם כן הקרקע דורשת למחיר אפס. הפורמט ייחודי ולא יכול לעמוד לבדו ואם אתם שוקלים להגדיל זכויות בניה בכדי לאפשר עוד דיוור בהישג יד. אם רוצים את הפורמט המכפילים יהיו הרבה יותר משמעותיים מאשר בדרך כלל. כל הסוגיות שהצבעתם עליהן שהם לא נכסיות תוטמענה במסגרת הסכם. גם במימון אנחנו מבקשים להתנות את הפקדת התוכנית התכנית בחתימה עם העיריה על ההסכמים הללו גם הנכסים.

אלחנן זבולון: בתי הכנסת לא צריכים מלחמות שזה יקרה שכונת עזרא היא שכונה דתית. בתי הכנסת צריכים להיות על השולחן ושיטפלו בהם ולא רק ולמצוא פתרונות זה צריך להיות בשטחים החומים.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להציע להגדיל את מספר הדב"י. ואם אפשר שיהיה רשום שלא יפחת מ-70 ולהשאיר לשלבים היותר מאוחרים ננסה להשיג יותר.

אורלי אראל: 70 להשכרה מתוכם מחצית דב"י.

ראובן לדיאנסקי: לא לכתוב בתקנון.

אורלי אראל: לא תקבל את זה אם זה לא רשום בתקנון במספר.

דורון ספיר: כל היחידות הללו הם חלק מהאיזון שנעשה הכל תלוי אחד בשני.

אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר גמישות אפשר בתקנון "לא יפחת מ-70, לא יפחת מ-35 ואם יש אפשרות להעלות אז אפשרי.

דורון ספיר: המספרים יהיו כפי שמופיעים בתקנון אם יהיה שינוי בתוספת יחידות הדיוור העלייה תהיה באותו יחס.

אורלי אראל: יחידות להשכרה לא יפחתו מ-70 יח"ד ומתוכן לא תפחת מחציתן לדב"י. הצבעה:

בעד חוות דעת מה"ע

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון  
פה אחד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026 - '21

**בישיבתה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
  - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפיננסיים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
  - ד. עדכון המסמכים הבאים:
    1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
      - i. מפלסי פיתוח.
      - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
    2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
    3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפיננסי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
    4. מסמכי איחוד וחלוקה : אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
    - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
    - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
    - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
    - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
      1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
      2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
      3. תחזוקת זיקות הנאה.
      4. תחנת הקצה.
      5. כתב שיפוי.
      6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונתי".
      7. הסכם שלביות פיננסיים.
      8. הסכם שלביות פיתוח.
      9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
    - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
      - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
    - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, והגורמים העירוניים הרלוונטיים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפיננסיים ושלביות הפיתוח.
    - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפיננסי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.
    - יג. הוחלט כי חלוקת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 201 של בתי הכנסת תעודכן כך שבשונה מנוסח התקנון המובא לדיון יעמדו שטחי הציבור המבונים העיקריים על 300 מ"ר במקום 150 מ"ר וכך שטחי המסחר יעמדו על 2475 מ"ר שטח עיקרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026-21

יד. בהסדר בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה באם תקבע כחכירה תביא העירייה המלצה למוסדותיה להעמיד לעמותת בית הכנסת את השימוש במבני בית הכנסת באותם תנאים שהעירייה תקבל מהמינהל ולאותה תקופה.

טו. שטחי מסחר – יוחלט כי ב"שדרות הארגזים" (צפון דרום) תקבע במסמכי התכנית חובת חזית מסחרית. החזית המסחרית ברח' היורה תתאפשר אך תקבע כלא מחייבת.

2. הועדה מאשרת שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ-25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית. יקבע במסמכי התכנית כי מספר יח"ד להשכרה לא יפחת מ-70 יח"ד.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מאושרת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

להלן סעיפי התנגדות מה"ע:

התנגדות מהנדס העיר	מסמך לתיקון ונוסח במסמכים המופקדים
טעות סופר - שינוי נוסח בהתאם להחלטת הועדה. הנוסח שונה בשאר מסמכי התכנית למעט סעיף זה.	תקנון סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית, תת סעיף 3
"קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף לפחות 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."	"קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף עד 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."
לטובת אבטחת תחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים, הן הבינוי המרקמי והן המגדלי, נקבע בהוראות התכנית הקצאת "נכס מניב".	תקנון סעיף 6.21 תחזוקה, תת סעיף 4
מוצע לבחון את הגדלת היקף הנכסים המניבים הנדרשים ביחס לסוגי הבינוי הקבועים בתכנית, לעת	"נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר ביעוד "מגורים", תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווה ערך לשימושי מסחר ו/או שווה

<p>תכנית העיצוב כמפורט להלן:</p> <p>בתאי שטח הכוללים בנייה מרקמית בלבד – נכס מניב אחד כמוגדר, ללא שינוי מהוראות התכנית המופקדת.</p> <p>בתאי שטח הכוללים שילוב בין בנייה מגדלית ומרקמית – ייקבעו שני נכסים מניבים (תוספת נכס על הקבוע בתכנית המופקדת).</p>	<p>ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל."</p>
<p>בתא שטח 108 ביעוד "דיוור מיוחד" עבור השכרה, מוצע לקבוע חובת מרחבים מוגנים קומתיים בשל תמהיל ואפיון הדירות והיות מרחבים אלה מרחבים משותפים לכלל הדיירים בבניין המוגדר בתכנית בבעלות ובניהול אחדים.</p> <p>יצויין כי במסגרת חו"ד שנתקבלה בתאריך 31.5.21 מפיקוד העורף, מחלקת מיגון, "את המרחבים המוגנים בבניין מגורים ניתן לממש כממ"דים או לחלופין כממ"קים".</p>	<p>תקנון  סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות, תת סעיף כ</p> <p>"ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (ג)."</p>
<p>מוצע להוסיף סעיף אשר יקבע כי לא יתאפשר ניווד או המרת שטחים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.</p>	<p>תקנון  סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות – הוספת סעיף</p>
<p>תאי שטח 109,101 פונים אל עבר כיכר/רחבה. הבינוי בדופן זו כולל מגדל בתא שטח אחד ובנייה מרקמית בתא שטח אחר. מבוקש שלא לאפשר חיבור בין הבינוי בתאי שטח אלה וזאת באמצעות קביעת קווי בניין לדופן המערבית.</p> <p>יש לקבוע קו בניין עילי אשר יבטיח הפרדה ראויה בין המגדל לבנייה המרקמית ולהבדילו מקו בניין בקומת הקרקע אשר יאפשר רצף בינוי רצוי והמשכי אל עבר הכיכר.</p>	<p>תשריט + נספח בינוי</p>
<p>יש להוסיף תחת סעיף 6.5.1 "עיצוב אדריכלי – בינוי" כי תכנית העיצוב תתייחס ותקבע גם את תכסית המגדלים בתחום המגרשים.</p>	<p>תקנון</p>
<p>מוצע לאפשר הגדלת תחנת הקצה התת"ק המסומנת בתא שטח 201 אל תחום זכות הדרך ממזרח (משה דיין), הכלולה בתחום התכנית ותאי שטח 603,604,605, בהיקף של כ-4,500 מ"ר נוספים.</p>	<p>תקנון ונספחי התכנית</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026 - 21ב'

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : אנחנו מבקשים לעדכן את הועדה בדבר הגשת התנגדות מה"ע לתוכנית.

אודי כרמלי : מדובר בתחנת קצה וככל שיש יותר תחנות קצה בעיר יש יותר תחבורה ציבורית בעיר.  
 חן אריאלי : התחנה כולה בתת קרקע?

אודי כרמלי : כן

אסף הראל : זה מתחת למה

יואב זילברדיק : ההרחבה המבוקשת היא בזכות דרך ציבורית

אודי כרמלי : זו פעם ראשונה שאנחנו עושים תחנת קצה מתחת לכביש

אסף הראל : הדרך היא של העיריה

אודי כרמלי : היא בבעלות עירונית.

איל רונן : התפקוד הציבורי הוא לציבור האם זה יהיה מפעיל שיעשה את התחבורה הציבורית במקרה הזה היזם יבנה את הקופסה בתחום המגרש הפרטי ויהיה הסדר שיאפשר זאת כי השימוש הוא תמיד יהיה עבור הציבור.

אודי כרמלי : נעשתה עבודה של אחוזת החוף מודל כלכלי על התנהלות חניונים מתחת לקרקע.

היום אפשר לעשות דהיינו ציבורי ציבורי .

אלחנן זבולון : בתא שטח 201 זה ב"כ עם הזכויות תקנו את זה אבל בטבלה הנוכחית זה חזר למקור אני מבקש הבהרה.

חן אריאלי : האם הרחבת החניון לא פוגע בבתי הגידול של העצים כי ההרחבה היא לרוחב ועומק הקרקע האם זה לא פוגע?

אופירה יוחנן וולק : לאורך לח"י שמתם את ההודעות את התמונות וזו בשורה ורואים את ההדמיה במיוחד באזור כזה ואתה מבין מה רוצים ממך.

אסף הראל : התוכנית הופקדה עם 20 מקומות חניה לאוטובוסים אם מקבלים את ההתנגדות של מה"ע עם אופציה 60, איך הציבור יגיב לעליה באוטובוסים.

אודי כרמלי : הדבר שנקרא 106 ב' הוא נוגע במילה מהותי, בסוף הועדה תראה את מכלול ההתנגדויות יידרש לעשות שינויים מהותיים.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו מחליטים אם זה מהותי ואם לקבל את ההתנגדות.

זה סה"כ דיווח

שולה קשת : הגשנו התנגדות בשבוע שעבר לתוכנית והצטרפו 20 תושבים. מדובר בדיווח

דורון ספיר : מה"ע זכותו להגיש התנגדות

שולה קשת : אין התייחסות לנושאים של ההתנגדות. מה"ע רק מודיע. לדעתי יש בזה פגם שמה"ע מגיש התנגדות. אם הועדה המקומית היא אחת ממגישות התנגדות האם אין לועדה לפחות זכות להצביע בעד או נגד להגיש התנגדות עצמית.

ליאור שפירא : האם לנו כועדה להחליט על ההתנגדויות של מה"ע. מה שאנחנו נאפשר להגיש התנגדות

למה"ע ברגע שמה"ע מחליט להגיש התנגדות במסגרת הועדה נחליט לקבל או לקבל את ההתנגדות ולכן זו לא חותמת גומי.

דורון ספיר : מהנדס העיר הוא ישות סטאטוטורית נפרדת מהועדה והוא לא צריך את האישור של הועדה להגשת התנגדות. הוא מביא לעדכון לפני משורת הדין .

שולה קשת : בנוגע להגדלת מסוף התחבורה. למה רק עכשיו ולא מסבירים למה זה לא משפיע נספח

השלביות? הרי רק אחרי שהתושבים והתושבות יגורו שם יבנו את התחנה המרכזית החדשה הזו. אם

חשוב להגדיל - את המסוף בדקה האחרונה, למה לא משנים את השלבויות? בנוסף איך הגדלת המסוף

תשפיע על החישוב הכלכלי מול היזמים שאמורים לבנות את השטח הזה עבור העיריה? האם ה יעודכן

בנספח הכלכלי שלא עודכן עדיין לגבי התוכנית?

לא הביאו נספח סביבתי מתוקן למרות שמדובר בהכפלת פי 3 משטחי המסוף כלומר פי 3 לפליטת גז לדיוור

המוגן שיהיה מעליו. זה מרמז מה הערך של הנספח הסביבתי. איך אפשר לשנות דבר מהותי

לא הביאו נספח תנועה מתוקן למרות שהגדלת השטחים תאפשר לעוד 100 אוטובוסים להחנות במסוף

לעומת 20 אוטובוסים שהגשתם בנספח להפקדה.

לא שלחו תוכנית של המסוף המגודל רק הסתפקו באמירה שהשטח מדרום למסוף היה אמור להיות דרך

משולבת ויהפוך לשטח שמשרת את המסוף. מתעלמים מזה שהכניסה למסוף תהיה 30מ' מהצומת של רח'

משה דיין ודרך בר לב מתעלמים שהגדלת המסוף תגרום לפקק אוטובוסים (מאוד מקוטע). האם לא צריך

לבצע בדיקת התכנון תחבורתית להגדלה כזו?

אני מבקשת מהיועמ"ש של הועדה כי באם תקבל התנגדות מה"ע בדיון להתנגדויות שהתוכנית תפורסם

מחדש לפי סעיף 106ב'.

מיכל שרון : בתשובה לחב' הועדה אלחנן לגבי הביה"כ המסמכים תוקנו בהתאם להחלטת הועדה מ- מ"ר

150 ל-300 מ"ר כפי שסוכם והוחלט.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026-21

את ההגדלה של המסוף אנחנו מאפשרים על שטח של כביש וכמו כן בדרך המשולבת יש לנו תכנון והנחיות מאוד מפורטות לגבי השטחים הציבוריים בתכנית ובפרט לגבי עומק נטיעות בתוכנית עצמה ולכן הדברים הללו לא יפגעו גם בשטחים שבבעלותנו.

הבאנו דיווח על הגשת התנגדות מה"ע. הועדה רשאית כמובן לקבל או לא לקבל את ההתנגדות בדיון להתנגדויות. חישוב כלכלי – לעיריה תהיה את האפשרות להגדיל את תחנת הקצה. ההרחבה המבוקשת לא תוטל על היזם אלא נתונה לשיקול דעת העירייה. אנחנו מדברים על תחנת קצה ולא תחנה מרכזית כך שלנהגים יהיה מקום לנוח רגע לחנות את האוטובוסים ולעשות דברים שאין להם מקומות לעשות אותם. כמובן שיהיה נספח סביבתי מעודכן היה והועדה תאשר את תחנת הקצה. הרמפה תהיה אותה רמפה לא מוסיפים שום רמפות.

מלי פולישוק: האם הועדה כועדה יכולה להגיש התנגדות כועדה.

דורון ספיר: להגיש התנגדות לתוכנית שהיא אישרה?

מלי פולישוק: היא יכולה להתחרט

דורון ספיר: אז מלכתחילה היא היתה מתנגדת לאשר אותה.

הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית יכולה להגיש התנגדות לתוכנית שהיא בסמכות ועדה מחוזית לא התנגדות לתוכנית בסמכות מקומית שהיא דנה בה.

מלי פולישוק: התייחסתי למחוזית.

דורון ספיר: רשמנו את התנגדות מה"ע.

### **בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ליאור שפירא

### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9633 בעמוד 6208 בתאריך 26/05/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר 03/06/2021

גלובס 03/06/2021

מקומון ת"א 04/06/2021

### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. התנגדות עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית: אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, אביוד נכסים בע"מ, פרידמן-חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
2. התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן
3. התנגדות רמ"י
- 4-12. התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולמון, שלמה והבה
13. התנגדות עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממון (שרעבי), יוסף שרעבי.
14. התנגדות מהנדס העיר

<b>המתנגד</b>	<b>תמצית הטענה</b>	<b>נימוק + המלצה</b>
---------------	--------------------	----------------------

<p>התכנית המופקת קבעה כי סך יח"ד מיוחד להשכרה <b>לא יפחת</b> מ-70, בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. מומלץ לא לקבל התנגדות זו המבקשת לקבוע כי סך יח"ד יהיה <b>עד 70</b>, מהטיעונים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• היקף המטלות הציבוריות: התכנית הנוכחית קובעת תוספת משמעותית של כ-1,100 יחידות דיור (1,800 יח"ד במקום 703 המאושרות בתכנית תא/2620), ובנוסף - 300 יחידות דיור מוגן ו-70 יח"ד מיוחד להשכרה, במטרה לאפשר את התחדשות השכונה ופנייה בניה לא מוסדרת בכללם, 2 בתי כנסת. מרכיב הדיור המיוחד להשכרה הוא בנוסף ל-1,800 יח"ד הדיור בתכנית ולא מדובר במטלה כי אם בתוספת זכויות.</li> <li>• היבט כלכלי: יש ליצור הבחנה בין מטלות/תועלות ציבוריות אשר מקורן בתב"ע התקפה לבין מטלות/תועלות ציבוריות אשר מקורן בתב"ע המופקדת. במילים אחרות, הגדלת הצפיפות והזכויות במסגרת התכנית החדשה, מאפשרים הכללת מרכיב של דיור מיוחד, ללא פגיעה בסך הזכויות הכולל.</li> <li>• לעניין מימוש דיור מיוחד במסגרת שטחי הציבור: היקף המגרשים הציבוריים נקבעו על סמך פרוגרמה לצורכי ציבור שהוכנה בידי היחידה לתכנון אסטרטגי ואלו נדרשים לטובת מוסדות ציבור עבור התושבים הרבים הצפויים להתגורר בתחום השכונה כתוצאה ממימוש התכנית למגורים כולל תכנית זו, ולא עבור תוספת יחידות דיור מעבר ליחידות הרבות המתוכננות בשכונה. עוד יצוין כי דיור בהישג יד אכן מופיע בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, אך תכנית המתאר העירונית תא/5000 איננה מאפשרת לכלול שימוש זה במגרשים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</li> </ul> <p>סך השטחים המוקצים לדיור מיוחד נותן מענה לתמהיל יחידות הדיור המגוון במסגרת כלל התכנית וכך גם החלוקה הקבועה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. בנוסף ראו מענה לסעיף 55 בהתנגדויות מספר 4-12.</p>	<p>מספר יח"ד המיועדות להשכרה: המתנגדים סבורים כי נדרש תיקון הוראות התכנית כך שמספר היחידות להשכרה במגרש 108 יהיה <b>עד 70</b> יח"ד (ולא כפי שנקבע בהחלטת הועדה לכל הפחות 70 יח"ד) מן הטעמים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית כוללת מטלות ציבוריות רבות ובכללן: פינוי בנייה בלתי מוסדרת משטחי ציבור והקצאתם לעירייה, מתן מענה למחזיקים והסדרת המרחב, מסירת תחנת קצה תת"ק, בנייתם ומסירתם של בתי כנסת ובנייתם של שטחים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים.</li> <li>• הגדלת היקף יח"ד המיועדות להשכרה מהווה נטל כלכלי רב.</li> <li>• דיור בהישג יד להשכרה הוא מטרה ציבורית המופיעה בסעיף 188 לחוק ולכן העירייה תוכל לממש מטרה זו במסגרת שטחי הציבור הכלולים בתכנית. (סעיפים 9-3 בהתנגדות)</li> </ul> <p>לחילופין, ככל שהועדה תקבע כי יש להותיר את מספר יח"ד מסוג זה בהתאם להחלטתה, מבוקש <b>להגדיל</b> בהתאם את שטחי הבנייה, שכן בהתאם לזכויות בתכנית המופקדת, ניתן לבנות יח"ד בגודל ממוצע של 37 מ"ר עיקרי בהנחה של 70 יח"ד. שטח זה לא יאפשר לתושבים בעלי משפחות לשכור יח"ד לאור שטח הדירה. במידה ולא תתקבל טענת המתנגדים לקבוע סף מרבי של 70 יח"ד, מוצע <b>להוסיף שטחי בנייה</b> (עיקרי ושירות) כך שממוצע שטח עיקרי יעמוד על 60 מ"ר ובנוסף 25 מ"ר שטחי שירות. בהתאם, יש לקבוע שטחי בנייה של 4,200 מ"ר עיקרי ו-1,750 מ"ר שטח שירות. (סעיפים 10-12 בהתנגדות)</p>	<p align="center"><b>עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית</b></p>	<p align="center">01</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p> <p>מומלץ כי בתא שטח 108: יש לדחות סעיף התנגדות זה ולקבוע כי מספר יח"ד בתא שטח 108 יעמוד על 70 יח"ד בלבד. הגדלת מספר זה (בהנחה ולא מומלץ על תוספת זכויות) תביא לחוסר איזון ביחס שטחים משותפים ושטחי מגורים וכן תכנון לקוי בדמות יח"ד קטנות ביותר. הקטנת מספר זה אינה מומלצת מבחינה פרוגרמתית. מומלץ לתקן את כלל מסמכי התכנית בהתאם, ללא שינוי בסך השטחים הקבועים לתא שטח זה בתכנית המופקדת.</p>		
<p>שינוי התחום לא יגרום לפגיעה בצד שלישי ואף יגדיל את חלקו היחסי. השינוי לא יגרום לשינוי תכנוני ולכן, אין מניעה להרחבת תחום האיחוד והחלוקה המסומן בתכנית כך שיחול על כל שטחה של חלקה 2 בגוש 6137 הכלולה בקו הכחול של התכנית.</p>	<p align="center">תחום האיחוד והחלוקה – מבקשים כי תחום האיחוד והחלוקה יורחב לכל חלקה 2, כוון שהכללת חלק משטחה של חלקה 2 יקשה על מימושה של התכנית, ועל רישומה, לכן נכון לכלול את כל שטחה של חלקה 2.</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיפים 13-19 בהתנגדות)</i></p>	
<p>20 מ"ר ליח"ד מהווים היקף סביר של שטחי שירות. היות ונתון זה נקוב כממוצע, ניתן להגדיל או להקטין היקף זה בהתאם לצורך התכנוני. בנוסף, קובעת התכנית גמישות לנושא שטחי השירות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף ו' בהערות לטבלת הזכויות (6.25) מאפשר להמיר במגרשים מעורבי שימושים עד 10% משטחי השירות בין השימושים השונים ואף מאפשר המרת 5% נוספים באישור מה"ע.</li> <li>• סעיף י"ח בהערות לטבלת הזכויות (6.26) מאפשר כי היה ויסתמן ושטחי השירות שנקבעו אינם מספקים, התכנית מאפשרת להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות. יצוין כי התוספת המבוקשת כלל וכלל איננה זניחה ומייצגת 9,000 מ"ר, שהינם שווי ערך למגדל של 15 קומות.</li> </ul>	<p align="center">טבלת זכויות – מבוקש להגדיל את שטחי השירות ביעוד מגורים, שכן שטחי השירות למגורים לאחר הפחתת שטחי ממ"ד מותירים 20 מ"ר ליח"ד בממוצע לטובת שטחים משותפים לדיירים. לטובת טיוב התכנון מוצע להגדיל את היקף שטחי השירות ב-5 מ"ר נוספים לכל יחידת דיור. תוספת זו היא זניחה ביחס לכלל השטחים הסחירים העל קרקעיים.</p> <p align="center"><i>(סעיף 20 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>כמו כן, מומלץ להוסיף בסיפא של סעיף 6.25</p>		

<p>(ו') את המשפט: "בשלב היתר הבנייה. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה".</p>		
<p>יומלץ לקבל התנגדות זו לשם יצירת גמישות ומגוון שימושים בתת הקרקע וזאת בהתאם לשימושים המוגדרים בעלי אופי ציבורי, כמפורט בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו.</p>	<p>מבוקש לאפשר המרת 10% משטחי השירות המותרים בתת הקרקע לטובת שטחים עיקריים בתת הקרקע, בנוסף לשטחים הקיימים בתכנית המופקדת וזאת לטובת שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בתת הקרקע.</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 21 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ שלא לקבל התנגדות זו, כיוון ששטח ציבורי פתוח משמש את כלל הציבור ואיננו אמור לשרת באופן ייחודי כדרך גישה למגרש זה או אחר.</p>	<p>מבוקש לאפשר בתאי שטחי 502-506, 509-511 בייעוד שצ"פ, כניסת הולכי רגל למגרשים סחירים לטובת העשרת הפעילות האנושית. כמו כן, מציעים את שינוי היעוד משצ"פ לשביל בכדי לאפשר כניסות אלה.</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 22 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מבדיקה שנערכה בידי מחלקת התכנון הובהר כי ייתכן וקיימת מגבלה באופן נקודתי בבלוק 10 בלבד. יומלץ כי תתאפשר גמישות במרחק בין הבינוי המרקמי למגדלי של לפחות 10 מ' במקום 12 מ', באישור מה"ע, לעת תכנית העיצוב בבלוק 10 בלבד. יתר המרחקים הקבועים בתכנית – מספקים ומומלץ שלא לשנותם על מנת שלא לפגוע באיכות המגורים.</p>	<p>מרחק בין מבנים :          סעיף 6.1 (2) (ג) קובע מרחקים בין מבנים אשר במסגרת בדיקת המתכננים מסתמנים כגבוליים. מבוקשת גמישות באישור מה"ע.</p> <p align="center"><i>(סעיף 23 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>		
<p>מוצע לקבל את הניסוח המוצע בתוספת הבאה: "...כפי שייקבע בתכנית זו. גמישות בשלבי הפיתוח תתאפשר כל עוד גמישות זו לא תסתור את נספח הפיננסיים המחייב באופן אשר יביא לדחייה במועדי פינוי הנוכר בו".</p>	<p>תכנית בינוי: סעיף 6.4 להוראות התכנית – מוצע להוסיף הוראות שלביות בפיתוח המגרשים הציבוריים, כדלקמן: "קביעת שלבי פיתוח זמניים וקבועים של הדרכים/שבילים/ושטחי הציבור הפתוחים. מועדים אלה ייקבעו בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים ואפשרות הקמת התשתיות התת-קרקעיות, כפי שייקבע בתכנית זו".</p>	
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 24 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה אשר אין מניעה בביצועה.</p>	<p>רישום זיקות הנאה :          מבוקש להוסיף תחת סעיף 6.7.3 בתכנית הבהרה כי רישום זיקת ההנאה יתאפשר רק לאחר רישום התצ"ר.</p>	

<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p> <p>בנוסף, יש לתקן תיקון טכני בתשריט התכנית המסמך את מלוא תא שטח 108 כזיקת הנאה ולהכפיף זיקות הנאה עתידיות בתא שטח זה להוראות התכנית, בדומה ליתר תאי השטח הסחירים.</p>	<p align="right"><i>(סעיף 25 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מוצע לקבל תיקון זה באופן חלקי כך שלסעיף 6.7 (11) יתווסף הסיפא הבאה: "...וכן לאישור אגף נכסי העירייה" במקום הסיפא הקיימת.</p> <p>וכן לקבל את הצעת המתנגדים לשינוי סעיף 7.2 (1).</p>	<p>תנאים להיתר בנייה: סעיפים 6.7 (11), 7.2 (1) – במסגרת סעיף זה נכתב כי "מימוש הבנייה בכלל המגרשים הפרטיים יוכפף לנספח שלביות הפינויים וכן להסכמים הנלווים לנושא השלביות". מוצע למחוק את הסיפא (...)"וכן להסכמים הנלווים..." (" ובמקום, להוסיף בסעיף 7.2 (1) "מימוש התכנית ייעשה בהתאם לנספח שלביות הפינויים המחייב" את המילים "וכן להסכמים הנלווים לנושא השלביות".</p>	
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 26 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ להשאיר תנאי זה כניסוחו בתכנית המופקדת וזאת כוון ששאר הבלוקים, אשר אינם גובלים במשה דיין ובדרך לח"י, נמצאים בתחום מגבלות רת"א מה שמותר בלוק יחיד אשר אינו עונה על דרישה זו. בשל רגישותה וחשיבותה של התכנית לא נמצא כי יש מקום להחריגו מכלל המגרשים הסחירים.</p>	<p>חוות דעת אקוסטית:  מבוקש כי תנאי להגשת בקשה להיתר, סעיף 6.7(16) יחול אך ורק במגרשים הגובלים במשה דיין ובלח"י ולא בכלל המגרשים הסחירים בתחום התכנית.</p> <p align="right"><i>(סעיף 27 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות היות והבטחת רישום זיקות ההנאה תתבצע בשלב תכנית העיצוב בו כבר ניתן לדעת את מיקומן והיקפן באופן מדויק למדי, בעוד שהרישום בפועל יהווה תנאי לאכלוס.</p>	<p>רישום זיקות הנאה:  1. מבוקש לאפשר הבטחת רישום (ולא רישום בפועל) של זיקות ההנאה כתנאי לאכלוס באישור מה"ע.</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 28.1 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לקבל את השינוי המבוקש כיוון שגודלן, תצורתן ומיקומן של זיקות ההנאה תקבענה בתכנית העיצוב האדריכלי, לאחר אישור התב"ע.</p>	<p>2. מבוקש למחוק את הביטוי "ו/או" בראשית סעיף 6.9 (1) היות ובעת אישור התב"ע זיקות ההנאה אינן סופיות בתצורתן או בשטחן.</p> <p align="right"><i>(סעיף 28.2 בהתנגדות)</i></p>	

<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>שטחי תחנת הקצה התת-קרקעית מוגדרים בתכנית כשטח ציבורי בנוי אשר יועבר לרשות ולבעלות העירייה. בהתאם לזאת, מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה ביחס לשטחים ציבוריים בנויים בכללם, אשר אין מניעה בביצועה.</p>	<p>מסירת חזקה בפועל של תחנת הקצה לאוטובוסים:  מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדר <b>להבטחת</b> מסירת חזקה של תחנת הקצה ולא מסירה בפועל, שכן לא ניתן למסור חזקה לפני קבלת תעודת אכלוס.</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 29 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מטרת הוראה תקנונית זו הינה לייצר מגרש ציבורי נקי ממגבלות. במסגרת התכנית המוצעת ועל מנת לממש מגרש סחיר סמוך, צומצם שטח המגרש הציבורי הנדון. היות והמבנה הציבורי קיים ופועל, אין צפי קרוב לבנייתו מחדש ובפרט הקמת מרתף. ולכן, ראוי כי בסיטואציה זו, ייבנה חדר הטרנספורמציה בתת-הקרקע של המגרש הסחיר הסמוך. מעבר לכך, נושא זה מקבל התייחסות במסגרת מדיניות עירונית להסדרה והקמת חדרי טרנספורמציה ברחבי העיר.</p>	<p>תנאי לאכלוס ראשון בתאי שטח A102,110 (יעוד מגורים):  מוצע כי חדר טרנספורמציה קיים יועתק למגרש ציבורי אחר ולא למגרש סחיר.</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 30 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה אשר אין מניעה בביצועה.</p>	<p>מסירת חזקה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 108 ו-201, סעיף 6.8 (13) לתקנון התכנית המופקדת  מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדר <b>להבטחת</b> מסירת חזקה על השטחים הציבוריים הבנויים ולא מסירה בפועל, שכן לא ניתן למסור חזקה לפני קבלת תעודת אכלוס.</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 31 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים: מדיניות העירייה קובעת בין 85 ל-80 אחוזים פנויים לחלוטין מבנייה על ותת קרקעית (בכל העומק) מאחר ויש לאפשר לחלול מי נגר, השהיית מי נגר בעת אירוע שיא והפחתת תופעת אי החום העירוני על ידי הותרת נפח קרקע משמעותי ועל ידי לאפשר את שגשוגם של עצים ובתי גידול נאותים.. ישנה חשיבות להותרת תכסית פנויה מבנייה</p>	<p>הגדלת התכסית המרבית המתאפשרת בתת-הקרקע מ-85% ל-95% החל מקומת המרתף השלישית ומטה, לטובת ייעול הקמת המרתפים ומן הטעמים הבאים:  הקרקע חרסיתית ואיננה מחלחלת וכן פתרון זה מבטיח את שגשוגם של עצים בוגרים.</p>	
	<p align="right"><i>(סעיף 32 בהתנגדות)</i></p>	

<p>גם בקומות המרתף בעומק הקרקע (קומות 3- ואילך) מאחר ויש לאפשר רציפות לחלחול למי תהום.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:  א. התכנית מטמיעה את המדיניות התקפה של תמ"א 1 – קיבולת של 75% בשטח מגרש בגודל זה ולא 50%.  ב. לאור מגמות הולכות ומחריפות של אירועי גשם קיצוניים ברחבי העיר, ובמיוחד בדרומה, נכון להחמיר מדיניות זו ולא להקל בה.</p>	<p>נפח הנגר הנוצר בכל תא שטח:  מבוקש לשנות כי קיבולת מצטברת לא יקטן מ- 50% מנפח הנגר הנוצר בכל תא שטח, במקום לא יקטן מ-75% כפי שבתכנית המופקדת.  <i>(סעיף 33 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שנוסח הסעיף בתקנון המופקד מהווה דרישה סטנדרטית וקבועה אשר אין מניעה בביצועה.</p>	<p>מבוקש למחוק מסעיף 13.6.1 (1) בתקנון התכנית את התיבה "לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201" שכן במסגרת רישום החלוקה החדשה לא ניתן לרשום את השטחים ע"ש עיריית תל אביב, אלא רק בעת רישום הבית המשותף.</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 34.1 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו לאור נספח שלביות הפיננסיים המחייב, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ומסמכי התכנית.</p>	<p>מבוקש למחוק את הסיפא החל מהמילים "כשהם פנויים" עד סוף הסעיף שכן לא ניתן להבטיח שבעת רישום השטחים הציבוריים הם יהיו פנויים מאחר שרישום החלוקה יוקדם ויהווה תנאי לאכלוס המבנה הראשון, כפי שנקבע בסעיף 6.8 (7).</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 34.2 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי ובכפוף להנחיות ולשינויים הבאים בסעיף 6.16 לתקנון התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>היות ושימושים אלה ימוקמו בכל רחבי התכנית, לעיתים טרם הסדרה סופית של המרחב, יש להוסיף תת-סעיף חדש כדלקמן: <b>"קידום בקשות להיתר עבור שימושים אלה יותרו לאחר אישורה הסופי של תכנית פיתוח ותשתיות לכלל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.4"</b></li> </ul>	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים (סעיף 6.16):  על מנת לתת מענה בטווח הזמן המידי לצרכי השכונה מבחינת מסחר, בתי קפה, צרכנייה וכדומה, מבוקש להוסיף להוראות התכנית הוראה לפיה תותר הקמת מבנים זמניים לשימושים אלה, על חשבון שטחי הבנייה המותרים בתחום התכנית. מאחר ומדובר בשימושים זמניים בלבד, הוצאת היתרי בנייה לאותם שימושים לא תהיה כפופה להוראות הבינוי והפיתוח ו/או לתנאים למתן היתרי בנייה</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• כמבוקש, יש להוסיף תחת סעיף 6.16 (1) (א) את השימושים הבאים: <b>"שימושים בעלי אופי ציבורי"</b> וכן <b>"מסחר"</b>.</li> <li>• מימוש תחנה על קרקעית לאוטובוסים, כמפורט בסעיף 6.16 (1) (ב) אפשר ויסקל אפשרות מימוש תחנת הקצה התת-קרקעית, שטחי מסחר ותעסוקה, בית כנסת ודוור מוגן. כמו כן, שימוש זה הינו בעל פוטנציאל להוות מטרד כאשר הוא ממוקם באופן על קרקעי ומכאן מומלץ להסיר סעיף זה במלואו.</li> <li>• העבודות ההנדסיות בתחום התכנית הן נרחבות ופעמים רבות גובלות במספר מגרשים. לא רצוי כי מימושם של שימושים זמניים ימנע או יעכב עבודות אלה ועל כן יש להוסיף לסעיף 6.16 (2) (ז) <b>"...העבודות ההנדסיות בתחום המגרש והתכנית"</b>.</li> <li>• יש להוסיף לסעיף 6.16 (4) (א) <b>"...נתונה לשיקול מהנדס העיר תוך הבטחת התכנות להמשכיות שלביות הביצוע, הפיתוח והפינויים."</b></li> <li>• יש להוסיף תת-סעיף חדש תחת סעיף 6.16 (4) (ב): <b>"פיתוח יתרת שטח המגרש ו/או הבלוק כהגדרתו בתכנית לרווחת הציבור"</b>.</li> </ul>	<p>ו/או תעודות אכלוס/גמר הקבועים בתכנית ו/או להוראות בדבר שלביות הביצוע, הפיתוח והפינויים</p> <p>(סעיף 35 בהתנגדות)</p>	
<p>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</p>		
<p>ההוראה בתקנון המופקד הינה ביחס לממשק בין החצר הפרטית למרחב הציבורי. אין מניעה בשינויים מפלסיים בתוך תחום הבינוי והמרחב הפנימי של החצר הפרטית. התכנון המוצע מציע שכונה תל אביבית חדשה, עירונית באופייה. הבינוי המוצע מאורגן בבינוי היקפי המגדיר חצר פרטית. מתן אפשרות להגבהת מפלסי החצרות ביחס למרחב הציבורי תביא ליצירת סיטואציה בלתי רצויה של מתחמים מסוגרים מהבחינה הפיזית והוויזואלית. למרות שהחצרות אינן מהוות חלק מהמרחב הציבורי, בהיותן פרטיות ללא זיקת הנאה עדיין עולה חשיבות רבה לקווי מבט, פתיחות וויזואלית מהמרחב הציבורי כלפי המרחב הפרטי, התמצאות במרחב וכו'. היקפה של התכנית (כ-126 דונם) מאפשר לייצר טופוגרפיה חדשה הלכה למעשה, לא יומלץ על קבלת סעיף זה</p>	<p>קביעת גמישות בהבדלי מפלסים: מבוקש לקבוע הוראת גמישות בסמכות מהנדס העיר לעניין הפרשי גובה בממשק החצרות הפנימיות עם הרחובות הגובלים, שכן הפרשי הגובה הינם מחויבים בשל שיפועי קרקע לטובת התאמה לטופוגרפיה, ניקוז, שימור עצים וכו'. כמו כן, החצרות אינן חלק מהמרחב הציבורי ואינן מוגדרות כזיקת הנאה, ולפיכך לא מחויבת הרציפות במפלס. מוצע לאפשר הפרשים עד גובה של 0.5 מ' ולאפשר חריגה מהוראה זו בסמכות מהנדס העיר ומבלי שהחריגה תחשב שינוי להוראות התכנית.</p> <p>(סעיף 36 בהתנגדות)</p>	

<p>בהתנגדות.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ שלא לאפשר כלל הפרדה מפלסית בכניסה למבני מגורים. אין סיבה שבבניה חדשה במגרשים רגולריים ללא שיפועים קיצוניים יתקבל הפרש מפלסים בכניסה למבנים. מדובר בתכנית חדשה ולא רצוי ליצר הפרש כזה.</p>	<p>הפרשי מפלסים בין כניסה למבנים ומדרכות: הסעיף קובע כי מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. מבוקש לקבוע כי ההפרש המרבי לא יעלה על חצי מטר, בהתאם להנחיות המרחביות ותתאפשר חריגה מהוראה זו עד 1.2 מ' באישור מהנדס העיר.</p> <p>(סעיף 37.1 בהתנגדות)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>הגבלת מפלס הדירות לעד חצי מטר, מביאה לתוצאה תכנונית בה חזיתות הפונות לרחוב אשר אינן כוללות שימושי מסחר, נעימות יותר לעוברים ולשבים. מגבלה זו, תייצר פתחים וחלונות הפונים לרחוב ומאפשרים פרטיות ובמקביל – אינם מייצרים קיר אטום משמעותי.</p>	<p>מפלסי קומת הקרקע: סעיף 4.1 (ג) מגדיר כי מפלס דירות בקומת קרקע לא יעלה על חצי מטר ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה. מבוקש תיקון סעיף זה המאפשר גמישות וחריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.</p> <p>(סעיף 37.2 בהתנגדות)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>סעיף זה מאפשר שמירה ואיזון תכנוני נכון ביחס שבין שטחים עיקריים לשטחי שירות, ומצטרף למענה לסעיף 20 להתנגדות זו, המאפשר המרת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות במידת הצורך.</p>	<p>שטחי שירות: סעיף 6.25(ו) קובע כי "במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו".</p> <p>מבוקש לאפשר גמישות בהמרת שטחי השירות בין השימושים השונים ובלבד שלא יעלו על השטחים המפורטים בטבלת הזכויות. הצורך בגמישות בתכנית מעין זה הוא אקוטי ולא ניתן לסווגם לשימוש ספציפי. התכנית קבעה שטחי</p>	

<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>שירות בחסר ולא ייתכן מצב של מחסור בשימוש אחד ועודף בשימוש אחר.  (סעיף 38 בהתנגדות)</p>	
<p>בדומה לנושאים רבים, תכנית המתאר תא/5000 קובעת מסגרת מרבית להיבטים תכנוניים רבים. היות והתכנית צפויה לכלול יחיד קטנות מ-60 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), אין הצדקה לאפשר ליחיד אלה מרפסות בהיקף של 20% ומעלה משטחן. פעולה זו תוביל לעלות עודפת אשר תושת על השוכרים ו/או הרוכשים דירות בתחום התכנית ובכך יתרום את שלה ליוקר המחיה בעיר.</p>	<p>מרפסות סעיף 6.25(ט):  הסעיף קובע הגבלה לשטח מרפסת ביחידות דיור הקטנות מ-60 מ"ר של עד 8 מ"ר. מבוקש למנוע הגבלה של עד 8 מ"ר וגמישות בהקצאת שטחי מרפסות בין הדירות ובלבד שיעמדו בהוראות תא/5000. יובהר כי החברות מבקשות להשאיר את ההוראה לפיה תותר מרפסות גדולות מהאמור לעיל.  (סעיף 39 בהתנגדות)</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו באופן חלקי: בכל מגרש אשר יוצעו בו ממ"קים במקום ממ"דים, תתאפשר גמישות בשטח הממוצע ליחיד כך שתנוע בטווח של בין 75 מ"ר-80 מ"ר. זאת, ללא שינוי בסך יחיד בכלל התכנית אשר חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת. למען הסר ספק, במגרשים בהם לא יוקמו ממ"קים השטח הממוצע יותר כפי שהוא בתכנית המוקדת.</p>	<p>שטח יחידת דיור ממוצע, סעיף 6.25(י):  במגרשים ביעוד מגורים השטח הממוצע יעמוד על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). לצורך גמישות תכנונית, מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שיוגדר כטווח (מרבי ומזערי) ולא כנתון מדויק, לטובת גמישות תכנונית סבירה. ניתן לקבוע כי שטח יחידת דיור ממוצעת במגרשים ביעוד מגורים לא יעלה על 80 מ"ר, בדומה לסופו של הסעיף ביחס למגרש ביעוד "דיור מיוחד" שם נקבע כי שטח דירה ממוצעת לא יעלה על 70 מ"ר. בנוסף, ובהתייחס לאמור בסעיף 6.26(כ) יש לרשום ששטח דירה ממוצעת לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד או עיקרי בלבד במקרה של מרחב מוגן קומתי). גם זאת בדומה למה שנקבע ביחד ל"דיור מיוחד".  (סעיף 40 בהתנגדות)</p>	
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>		
<p>התכנית מאפשרת המרת 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים, בעת הקמת מרחבים מוגנים קומתיים. פעולה זו כבר טומנת בחובה תמריץ כלכלי, כמו גם מאפשרת, כמפורט בהתנגדות, גמישות תכנונית, צמצום מבני בטון ורטיקליים ושימוש משותף של הדיירים בממ"ק. די בהנחיות אלה לתמרץ העדפתם של ממ"קים על פני ממ"דים, ללא יצירת שטח החורג מסך הזכויות שהומלץ ואושר לתכנית זו.</p>	<p>תמריץ מעבר ממ"ד לממ"ק:  מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 10 מ"ר, חלף ההגבלה של 8 מ"ר הקבועה בסעיף בעת המרה ממ"ד לממ"ק.  (סעיף 41 בהתנגדות)</p>	

<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>כוונת המתנגדים היא ככל הנראה לשינויים בשלביות הפיתוח ולא בשלביות הפיננסיים המחייבת. לצד זאת, מומלץ להטמיע את ההבהרה המבוקשת לפיה הכלי לשינוי שלביות הפיתוח אותה קובעת התב"ע בנספח שלביות הפיתוח המנחה, הוא תכנית 1:500 כמוגדר בסעיף 6.4 בהוראות התכנית המוקפדת.</p>	<p>שלביות פיננסיים :  מבוקש להוסיף לסעיף 7.2 כי "שלביות עבודות הפיתוח הסופיים יקבעו בהתאם להוראת תכנית פיתוח ותשתיות כמפורט בסעיף 6.4, אשר תוכן בהתאם לעקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה."  <i>(סעיף 42 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>המדובר בתיקון טכני ועל כן מומלץ לקבל את הניסוח המוצע כלשונו.</p>	<p>תיקון טכני, סעיף הגדרות 1.9 :  מבוקש שינוי בהגדרת המונח "תושבים זכאים" בהקשרו נכתב "בהתאם למכרז/מתווה". מוצע לדייק הגדרה זו באמצעות הנוסח המוצע.</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p><i>(סעיף 43 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו כוון שמדובר בתיקון טכני המשקף את כוונת הסעיף הנ"ל.</p>	<p>תיקון טכני, עדכון סעיפי שימושים מותרים :  הוספת הבהרה כי ניתן להקים את מועדון הדיירים בקומת המרתף העליונה או בקומת הקרקע.</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p><i>(סעיף 44 בהתנגדות)</i></p>	
<p>מומלץ לקבל שינוי מוצע זה בכפוף לתוספת הבאה : "שטחי החניית עבור מגרש 105 יתאפשרו ביתר שטחי החניה בתת הקרקע גם במגרש 108 וזאת רק לאחר מיצוי כלל שטחי החניה והשטחים (שירות ו/או עקרי) המשותפים המבוקשים למגרש 108 בקומת המרתף העליונה."</p>	<p>מיקום חניית דירות להשכרה/דב"י וחניות עבור מגרש 105 :  מבוקש לשנות כי עבור מגרש 105 ישתנה נוסח הסעיף מ-"ביתר מפלסי החניה התחתונים" ל-"ביתר שטחי החניה בתת הקרקע".  <i>(סעיף 45 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לקבל שינוי חלקית ע"פ הנוסח הבא : "קירות תמך ו/או שיפועי תמך, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח המחייבת"</p>	<p>תיקון טכני, פתרונות פיתוח זמניים :  שינוי פתרונות הפיתוח הזמניים מ-"קירות תמך" ל-"שיפועי תמך".  <i>(סעיף 46 בהתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>		

<p>סעיף 6.7(11) דן במימוש הבניה ואילו סעיף 6.7(18) קובע תנאים להגשת בקשות להיתר בהתאם לפרק 7 "ביצוע התכנית".</p>	<p>תיקון טכני, ביטול כפילות :  מבוקש למחוק את סעיף 6.7(18) המהווה כפילות לסעיף 6.7(11) וכן לאמור בסעיף 7.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 47 בהתנגדות)</i></p>		
<p>הליך רישום הבית המשותף ייעשה ע"פ דין.</p>	<p>תיקון טכני, תוספת לנוסח סעיף 6.21 :  <b>מבוקש להוסיף "בהתאם לאישור רשם המקרקעין".</b> רשם המקרקעין כגורם המוסמך הקובע את אופן רישום הבית המשותף.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 48 בהתנגדות)</i></p>		
<p align="center"><b>נימוק + המלצה</b></p>	<p align="center"><b>תמצית הטענה</b></p>	<p align="center"><b>המתנגד</b></p>	
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מסדיר את ההליך התכנוני של איחוד וחלוקה של מגרשים, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה של הבעלים. על חלוקה שלא בהסכמה חלות הוראות סעיף 122 לחוק, המסדירות את העקרונות לפיהם יחולקו המגרשים. קרי הליך איחוד וחלוקה הינו הליך המוסדר בחוק ולפיכך הטענה שההליך אינו חוקתי הינה למעשה טענה כי חוק התכנון והבניה מהווה פגיעה לחוק יסוד ואין מקומן של טענות אלו בדיון במוסד תכנון.</p>	<p>פגיעה בזכות הקניין :  המתנגד טוען לטעויות חמורות בטבלאות האיחוד והחלוקה הפוגעות בזכות הקניין וזאת בניגוד לסעיף 3 לחוק יסוד : "כבוד האדם וחירותו".  עצם המכשיר של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מהווה פגיעה בזכות קניין.</p> <p align="center"><i>(סעיף 1 בהתנגדות)</i></p>	<p align="center"><b>התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן</b></p>	<p>02</p>
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון נשמרו זכויותיו של המתנגד ונשמר השווי היחסי בהתאם, הטבלאות נבדקו ע"י שמאי הועדה המקומית ונמצאו הוגנות ונכונות.</p>	<p>קיפוח זכויות המתנגד :  הועדה בהכינה את התכנית פעלה בניגוד לסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה, כאשר לא שמרה על עקרון השוויון היחסי וקיפחה את זכויותיו של המתנגד לעומת בעלי המגרש האחרים.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 2 בהתנגדות)</i></p>		
<p>בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון נשמרו זכויותיו של המתנגד ונשמר השווי היחסי בהתאם, הטבלאות נבדקו ע"י שמאי הועדה המקומית ונמצאו הוגנות ונכונות.</p>	<p>שווי המגרש במצב היוצא :  בניגוד להוראות החוק לפיו השוויון היחסי של המגרש במצב הנכנס ובמצב היוצא צריך להיות זהה, שווי המגרש במצב היוצא נמוך יותר ממצבו הנכנס. זאת, בניגוד לסעיף 122 (2).</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center"><i>(סעיף 3 להתנגדות)</i></p>		

<p>זכויותיו של המתנגד בתכנית המופקדת, הינן בהתאם לתכנית מאושרת תא/במ/2620/55. בקשתו לקבלת פיצוי בגין המחברים במסגרת התכנית המופקדת איננה ברורה או רלוונטית לתכנית המאושרת ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>פיצוי או סידור חליפי ע"פ החלטת הועדה המחוזית: המתנגד טוען כי התמורה המוצעת היא בעבור הקרקע בלבד ואין זכר לפיצוי או סידור חלוף בגין המבנים הבנויים על הקרקע ו/או בגין הפינוי, כאשר ברור שבמסגרת התכנית המופקדת יש להביא לידי ביטוי פיצוי או סידור חלוף גם בגין המבנים ו/או בגין הפינוי (החלטת הועדה המחוזית מיום 7.9.95).</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 4, 6-ח' להתנגדות)</i></p>		
<p>חוות הדעת מטעם <u>המתנגד</u> נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ולא נמצאה מקובלת או נכונה. מבדיקת שמאי הועדה המקומית את טבלאות של שמאית התכנית מטעם היזם, נשמרו זכויותיו של המתנגד והשווי היחסי לפי 11.4%.</p>	<p>הגדלת החלק היחסי של המתנגד במגרש 113: לשם חלוקה שוויונית ועל מנת שלא ייפגעו זכויות הקניין של המתנגד (חוות דעת המאירי - מצורפת להתנגדות), מבוקש להגדיל את האחוזים המוקצים למתנגד במגרש 113 מ-11.4% ל-17%. כמו כן, מבוקש לתקן ולהגדיל את שווי מגרש 201.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 5, 6-ז' להתנגדות)</i></p>		

<p>א. מקדם מושע: מגרש 216 עפ"י תב"ע תא/במ/2620/55 הוקצה במושע לשני בעלי זכויות בלבד. למדינת ישראל/רשות הפיתוח, אשר החכירה 95.15% חלקים במגרש לצד ג והיתרה – 4.85% חלקים בבעלות ארנון כהן. מקדם ההפחתה שנבדק ע"י שמאי הועדה המקומית, מביא בחשבון את העובדה כי הקרקע בבעלות שני בעלי זכויות בלבד כאשר מרבית הזכויות בידי בעל זכויות אחד. לפיכך מקדם החיכוך הינו נמוך ואינו דומה לקרקע בבעלות מספר רב של שותפים.</p> <p>ב. שווי זכויות בנייה למסחר: מגרש 201 מיועד לשימושים מעורבים הכוללים מסחר ותעסוקה ומרבית הזכויות ביעוד לדיור מוגן. עירוב שימושים, אשר עיקרו כאמור ביעוד לדיור מוגן מחייב הקצאת שטחים משותפים נרחבים בקומת הקרקע, בין היתר הקצאת כניסות, מבואות ומעליות נפרדות, הקצאת שטחים לרווחת הדיירים בדיור המוגן כדוגמת: חדרי חוגים, אולם אירועים, חדר אוכל, שטחי ישיבה/לובי רחב ידיים, חדר כושר ועוד. לפיכך לא ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבנייה למסחר במפלס קומת הקרקע במגבלות התכסית המותרת עפ"י התכנית וחלק מהזכויות ימומשו בקומת א. שווי מ"ר שנקבע בידי שמאית התכנית, הביא בחשבון גודל השטח המוקצה למגרש וכן את מגבלות יכולת ניצולו בקומת הקרקע.</p> <p>ג. שווי דיור מוגן: לא ניתן לגזור שווי מ"ר ביעוד לדיור מוגן משווי מ"ר למגורים. מדובר בשני שווקים שונים. ברוב המקרים לא קיים מתאם בין מחיר מכירה של דירות מגורים בסביבה לעומת מחירי שיווק בדמי פיקדון בדיור מוגן (שיטת השוק המקובלת) באותה סביבה (מאחר ומחירי המכירה בדיור המוגן מושפעים בעיקר ממחירי מכירה ושוק של פרויקטים לדיור מוגן בסביבה הקרובה ובסביבה רחוקה יותר). סטנדרט הבנייה והגמר בדיור המוגן האיכותי בדרך כלל גבוה יותר לעומת סטנדרט הבנייה והגמר בדירות מגורים. הפרויקטים לדיור מוגן מאופיינים בדרך</p>	<p>תיקון חישובים ו/או טעויות בטבלאות איחוד וחלוקה:</p> <p>א. מקדם ההפחתה בגין מרכיב המושע.</p> <p>ב. שווי זכויות למטר רבוע מבונה למסחר שנקבע במגרש 201.</p> <p>ג. שווי מטר רבוע מבונה עיקרי לדיור מוגן והתאמת השווי בין המגרש הקודם למגרש החדש, ככל האפשר.</p> <p>גובה הפחתה לא התחשב בהיבטים הבאים:</p> <p>ה. מקדם התאמה לשימושים מעורבים לוקה בחסר.</p> <p>ו. מקדם התאמה בגין קרבה לתח"צ.</p> <p>(סעיף 6 להתנגדות)</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>כלל בשטחים רחבי היקף המיועדים לרווחת הדיירים עפ"י מספר רב של פרויקטים, על כל מ"ר של שטח נטו של דירה נבנים כ- 0.7 מ"ר של שטחים ציבוריים לרווחת הדיירים (כמובן ששטחים אלה אינם סחירים ולא ניתן להפיק מהם הכנסה). לפיכך, לעמדת שמאי הועדה המקומית, גישת ההשוואה בה נקטה שמאית התכנית הינה הגישה העדיפה.</p> <p>ד. מקדם התאמה לשימושים מעורבים: המגרשים נשוא חו"ד גובלים בדרך ראשית (דרך לח"י), ולכן ניתנה להם הפחתה למיקום לאור מפגעי הרעש הצפויים. ההפחתה לשימושים מעורבים בגין הפרעת קומת הקרקע המסחרית (ככל שישנה) הינה זניחה ומתייחסת לקומות הנמוכות בלבד. לפיכך המקדם המשוקלל שניתן לדירות (מקדם מיקום ומקדם שימושים מעורבים) משקף הפחתה ראויה.</p> <p>ה. מקדם התאמה בגין קרבה לתח"צ: "תחנת הקצה" מוגדרת בסעיף 4.3.1 כחניית אוטובוסים וחדר התרעננות לנהגים בסוף כל נסיעה. "תחנת הקצה" תמוקם בקומת מרתף עליונה ותיועד אך ורק לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל, גפ"מ או מימן. כמו כן, לא תהייה הורדה והעלאה של נוסעים במגרש זה. מקדם ההפחתה שנקבע, משקף באופן ראוי את השימוש המוצע בתת הקרקע.</p>			
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>זכויותיו של המתנגד הן במצב הנכנס והן במצב היוצא הינן <u>זכות בעלות</u>, כמצוין בלוח ההקצאות של התכנית.</p>	<p>זכות חכירה מול זכות בעלות: היה ויתברר כי במסגרת התכנית המתנגד איננו מקבל זכות בעלות אלא זכות חכירה, מבוקש להגדיל את ההקצאה למתנגד במגרש 113 מעבר ל-17%.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="right"><i>(סעיף 7,8 להתנגדות)</i></p>		
<p align="center"><b>נימוק + המלצה</b></p>	<p align="center"><b>תמצית הטענה</b></p>	<p align="center"><b>המתנגד</b></p>	
<p>שינוי שם הסעיף מ"רישום שטחים ציבוריים ל"הפקעה ו/או רישום", תואם לכך שמרבית</p>	<p>שינוי כותרת סעיף 6.13 מ"רישום שטחים ציבוריים" ל"הפקעה ו/או רישום", לאור בקשת</p>	<p align="center"><b>התנגדות רשות מקרקעי</b></p>	<p align="center">03</p>

<p>שטח התכנית איננו מיועד לאיחוד וחלוקה (למעט חלקה 2), ועל כן רישום השטחים הציבוריים יתבצע ברובו בדרך של הפקעה.</p>	<p>הרשות להעביר את השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.  (סעיף 1 להתנגדות)</p>	<p align="center"><b>ישראל</b></p>
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו היות והוראות התכנית כוללות נספח שלביות פינויים מחייב (סעיף 7.2 להוראות התכנית המופקדת) ועל כן הנוסח המוצע מקובל.</p>	<p>מבוקש להסיר את מרכיב הפינויים מסעיף 6.13 (1). הסעיף צריך להסתיים במילים "...החלוקה החדשה".  (סעיף 2 להתנגדות)</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לקבל התנגדות זו ולשנות את הנוסח כמוצע, היות ונוסח זה יאפשר את שלביות הפיתוח והצורך הפרוגרמטי שיעלה לקראת מימוש ואכלוס עתידי.</p>	<p>מבוקש לשנות את סעיף 6.13 (2) ובמקום לרשום: "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לדין."</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p align="right">(סעיף 3 להתנגדות)</p>	
<p>מוצע לקבל התנגדות זו בשל מיקום השטח הציבורי הבנוי במגרש סחיר שאינו מאפשר הפקעה וכן אינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה. לכן, רישום העירייה כבעלים בשטח הציבורי הבנוי הכלול בתא שטח 108 יוסדר בהסדר בין עיריית תל אביב-יפו לרמ"י.</p>	<p>מבוקש לשנות את סעיף 6.13 (4) ובמקום לרשום: "השטחים הציבוריים הבנויים שיוקמו בתא שטח 108, יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו במסגרת רישום הבית המשותף, בהתאם להסדר שייקבע בין עיריית תל אביב-יפו לרשות מקרקעי ישראל".</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p align="right">(סעיף 5 להתנגדות)</p>	
<p>מוצע לקבל את נוסח ההתנגדות היות וזכויות העירייה בתא שטח 201 הוסדרו במסגרת מסמכי האיחוד והחלוקה ובתא שטח 108 שאינו כלול בתחום האיחוד והחלוקה, הזכויות נשמרות במסגרת תקנון הבית המשותף.</p>	<p>מבוקש לשנות את סעיף 6.13 (5) ובמקום לרשום: "עבור שטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 108, 201 תרשם הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום השטחים הנזכרים לעיל ומסירתם לידי העירייה".</p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p align="right">(סעיף 6 להתנגדות)</p>	

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>תב"ע ארגזים 2620 חלה על המתחם הדרומי והצפוני וקבעה את שלביות הפינניים. מידת ההצפפה שבוצעה בחלק הדרומי, לא יכלה לשנות את אופן/סכומי הפיצוי ואת מתכונת שלביות הפינניים.</p> <p>לעניין סקר התושבים – בשנת 2015 נערך סקר ע"י היוזמים בשכונה אשר אומת בשנת 2016 ע"י העירייה באמצעות חברת "מסקר". הסקר כלל בחינת כל מבנה בשכונה מתצ"א ומסיוורים בשטח, אימות וניתוח תוצאות הסקר בוצעו בשיתוף פעולה מלא עם נציגי התושבים.</p> <p>מעבר לכך ולמען הסר ספק, בפרסום מתווה ארגזים 2016 ניתנה האפשרות לכל תושב להגיש בקשה להכלל במתווה גם אם לא נסקר ובקשתו, ככל שהוגשה כזו, נבחנה בוועדת החריגים.</p>	<p>התכנית מתבססת על שיקול דעת כלכלי שאינו שקוף ואינו יכול להצדיקה : העירייה אפשרה בעבר ליזם שלא להתנות את שלביות הבנייה בפיצוי לתושבי השכונה, במסגרת הגדלת הזכויות בתכנית שאושרה בחלקה הדרומי של השכונה.</p> <p>כמו כן, קיים פער בתוצאות הסקר בין עמדת אנף נכסים לנתונים שנותחו בידי מכון מחקר 'אדוה'.</p> <p align="right"><i>(סעיף 10 להתנגדות)</i></p>	<p align="center"><b>התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה</b></p>
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>התכנית המופקדת כוללת נספח שלביות פינניים מחייב (המהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון) המתאר את שלביות הפינניים ביחס לקבלת היתרי בנייה/היתרי אכלוס בכל שלב ושלב.</p> <p>התכנית המופקדת מתנה את שלביות הפינניים בקבלת היתרי בנייה/היתרי אכלוס בפינניים בפועל ו/או הסכמי פינני ו/או פס"ד חלוטים לפינני .</p> <p>נספח שלביות הפינניים המחייב מחלק את מימוש התכנית לשלושה שלבים שבכל שלב תנאי להיתר/לאכלוס מוסברים בפירוט.</p> <p>תושב הזכאי כמשמעותו במכרז רמ"י (1996) ו/או תושב הזכאי מכוח מתווה 2016 - קיים עבורו הסכם פינני-פיצוי בהתאם לקטגורית זכאותו.</p>	<p>שלביות התכנית הנוכחית לקויה, כיוון שאינה מותנית בהיקף ההסכמים בגין הפיצוי : התכנית המופקדת אינה מתנה את שלביות מתן ההיתרים לבנייה ולאכלוס בהצגת הסכמות לפיצוי המשפחות, אפילו לא חלק מהן, אלא דורשת רק את פינני המלא כתנאי.</p> <p align="right"><i>(סעיף 11 להתנגדות)</i></p>	<p align="center">4-12</p>
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

<p>השיקול בהתנתת התהליך מדרום כלפי צפון נובע מתוך היות השכונה המתוכננת עירונית בכללותה. קיים ערך רב ביצירת המשכיות תכנונית-עירונית מחלקה הדרומי של השכונה, המאוכלס, אשר פותח כלפי צפון.</p> <p>היבט זה מסתנכרן עם היות החלק הדרומי פנוי ומאפשר הקמת בניני בקלות יחסית אשר יספק מענה, בין היתר, לחלק מהתושבים הזכאים וזאת ללא צורך בהעתקתם לדיור זמני מחוץ לתחום השכונה.</p> <p>יודגש כי מימוש התועלות הציבוריות המשמעותיות התלויות ביזם, קרי, דיור מוגן, דיור מיוחד (דב"י והשכרה לצמיתות) ותחנת הקצה, מתנים מימוש זכויות סחירות בהיקף משמעותי.</p>	<p>שלביות התכנית מקלה על היזם ומנוגדת לאינטרס העירוני: שלביות התכנית מאפשרת לפתח קודם את החלק הדרומי של השכונה, הפחות עירוני, ורק בסוף מחייבת את פיתוח החלק בו כלולים מסוף תחבורה ציבורית, שטחי תעסוקה ומסחר. בכך נפגע הפן העירוני של התכנית וכן הבסיס הכלכלי. ניסיון העבר מלמד כי קיים חשש כי יתאפשר ליזם לקדם תכניות נקודתיות להגדלת הזכויות.</p> <p align="right"><i>(סעיף 12 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>בהמשך לתשובתנו בסעיף 10 לעיל, 67 בקשות שנדחו ע"י וועדת החריגים מאחר ולא עמדו בקריטריוני מתווה 2016 כלל ( אין יח"ד עצמאית/ רצף מגורים וכו).</p> <p>22 בקשות אשר לא עמדו בקריטריונים של זכאות לדירה במתווה 2016 אשר מחזיקים בנכס ואינם מתגוררים במתחם / הגיעו החל משנת 2005 פוצו ב -50,000 ש"ח עפ"י המתווה.</p> <p>ככל וכוונתן של המתנגדות והמתנגדים בציין "יחידות מושכרות" - שוכר אינו נחשב כזכאי להגשת בקשה להכללות במתווה 2016 ולכן לא נכון לכלול יחידות אלה במניין שאינו מקבל פתרון.</p> <p>לסיכום, 89 בקשות לא קיבלו פתרון מגורים לאור אי עמידתם בתנאים שנקבעו.</p>	<p>לכ-200 משפחות אין פתרון מוסכם גם בעקבות מתווה הפיצויים החדש, והן עתידות להיות מפונות מבתיהן ומנכסיהן ללא פיצוי אם תאושר התכנית: לפי נתוני העירייה אין הסכמה לפיצוי 207 משפחות, המתגוררות בשכונה או בעלות נכסים בשכונה, למרות שאינן מתגוררות בה. נתון זה מלמד כי רוב המשפחות אינן מקבלות את מתווה הפיצויים החדש.</p> <p align="right"><i>(סעיף 13 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

<p>א. מתווה 2016 חל על ילדי זכאי רמ"י 96 ומחזיקים נוספים כמפורט כקריטריוני המתווה שמחזיקים בין השנים 1997-2005.</p> <p>ב. במכרז רמ"י תא/250/98 ובהליכים משפטיים שהתנהלו בין הצדדים היה מנגנון של השגה למי שלא נכלל לטענתו בסקר. בפועל אכן הוגשו השגות למכרז רמ"י 1996 ונדונו לגופן.</p> <p>ג. זכאי מתווה 2016 יהיו זכאים לתשלום של 2000 ₪ בחודש בין הפינני בפועל לבין מועד אכלוס דירת הפיצוי וזאת לכפוף לעמידה בתנאי זכאותם לתשלום הנ"ל.</p> <p>ד. כנ"ל בסעיף ג.</p> <p>ה. התכנית המופקדת והוועדה המקומית לתכנון ובנייה אינן עוסקות בתחומי מימון אלא בזכאות ובגובה ההשתתפות העצמית.</p> <p>ו. טענה זו אינה מדוייקת הואיל והיזום משלם היטל השבחה כדין לגבי כל היחידות כמו כן תשלומי מיסוי כמקובל.</p> <p>ז. ראו מענה לסעיף 13 בהתנגדות זו לעיל.</p> <p>ח. ראו סעיף א' לעיל במענה להתנגדות זו.</p>	<p>קיים ספק אם מתווה הפיצויים המעודכן הינו בעל ערך כלכלי לתושבים. המתווה מנוגד להתחייבות המדינה כלפיהם ואינו הוגן. למעשה, גם עתיד פיצויין של 153 המשפחות הזכאיות לפיצוי לפי המתווה אינו וודאי.</p> <p>המתווה אינו בעל ערך ממשי למשפחות, מהסיבות הבאות:</p> <p>א. המתווה החדש אינו מציע פיצוי מוגדל ל-104 משפחות שטרם פוצו למרות שנכללו בסקר של שנת 1996. משפחות אלה היו צריכות לקבל דירת 4 חדרים לפני 25 שנה, עיכוב שגרם להן נזק כלכלי גדול, אליו לא מתייחס מתווה הפיצויים.</p> <p>ב. אפלייתן של משפחות שלא נכללו בסקר המדינה אך גרו בשכונה במועד ביצועו. משפחות אלה זכאיות לדירות 3 חדרים, לעומת פיצוי של דירות 4 חדרים אשר הובטח בידי המדינה.</p> <p>ג. בניגוד למכרז המדינה, משפחות שלא נכללו בסקר אך גרו בשכונה במועד ביצועו, לא תקבלנה פיצוי כספי על שלב הביניים, בין מועד הפינני לבין קבלת דירתן החדשה.</p> <p>ד. משפחות שנכללו במתווה החדש וזכאיות לדירת 3 חדרים בכפוף לתשלום חלקי, לא תקבלנה פיצוי בגין תקופת הביניים.</p> <p>ה. המתווה החדש מציע לחלק גדול מהמשפחות הזכאיות פיצוי בכפוף להשתתפות עצמית בסכום הנע בין 750,000-1,000,000 ₪. המתווה אינו מבטיח כי משפחה שלא תוכל לגייס הון ראשוני זה, תקבל פיצוי שווה ערך בקיזוז ההון העצמי. המדובר במשפחות קשות יום אשר תתקשנה לגייס הון ראשוני כה גדול. יש לתת לכך מענה במסגרת המתווה והתכנית.</p> <p>ו. לטענת המתנגדות והמתנגדים, היזום אשר רכש את הקרקע בסכום זעום, פטור מתשלום היטלים ואגרות ועל כן, העלות היחידה המושתת עליו היא עלות הבנייה, השווה בערכה לעלות ההון הראשוני שנדרשים חלק מזכאי המכרז לספק. על כן, זכאים אלה אינם מקבלים הטבה בעלת ערך רב וזאת מבלי להתייחס לעלות תקופת הביניים.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

	<p>ז. העירייה לא כללה במתווה 119 משפחות בעלות נכסים בשטח התכנית שאינן מתגוררות בהם. זאת על אף הכרת המדינה בהם כבעלי רשות בקרקע. לא ברור מדוע המתווה פוסל בעלי נכסים אלו.</p> <p>ח. העלות היחידה שהוטלה על יזמי התכנית היא פיצוי לבנים ולבנות ממשכילים של 41 משפחות המתגוררות בשכונה, מעמד שלא היה קיים במכרז '96.</p> <p>(סעיף 14 להתנגדות)</p>	
<p>המתווה החל להתגבש בשנת 2016 פורסם ברבים וזאת לאחר כ-3 שנות דיונים ארוכים וענייניים, בהסכמה ובשיתוף נציגי וועד התושבים והיזמים בתיווך עיריית תל אביב-יפו.</p>	<p>המתווה אינו הוגן כלפי תושבי השכונה ומרביתם סירב להסכים לו: אי הסכמה לתנאי המתווה תצדיק בעתיד פינויים בכוח משטח התכנית, המשמשים כתנאי למימושה.</p> <p>(סעיף 15 להתנגדות)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מדובר במתווה שנערך והוצג לנציגות התושבים, לווה לאורך כל הדרך ע"י עיריית תל אביב-יפו, היזמים ונציגות מטה הדיור בראשות מר אביגדור יצחקי. אין מדובר בתכנית של התחדשות עירונית או במחזיקים רשומים בעלי בעלות בקרקע. היזמים הם בעלי הזכות בקרקע.</p>	<p>התכנית מתבססת על שיקול דעת כלכלי בלתי שקוף ובלתי הוגן לתושבים השכונה המוטה לטובת היזמים הן מבחינת שלביות התכנית והן מבחינת מתווה הפיצויים: לא סביר כי תכנית מסוג זה תוגש ללא נספח כלכלי, פעולה המבטאת את המשך הדורסנות ההיסטורית של העירייה.</p> <p>(סעיף 16 להתנגדות)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>ההיבטים הכלכליים גובשו ע"י היזמים, העירייה והיועצים הכלכליים המלווים את אגף נכסי העירייה, וכן הוצגו לנציגות התושבים והתקבלו בידיהם. ניתנה לכל הפונים אשר ראו את עצמם נפגעים מהמתווה המוסכם הזכות להגיע לוועדת החריגים ולהביע את התנגדותם.</p>	<p>המתנגדות והמתנגדים דורשות את דחיית התכנית: יש לערוך תכנית חדשה המבוססת עריכת חוות דעת כלכלית מטעם הוועדה המקומית, שלביות מתוקנת המבוססת על הצרכים העירוניים, מתווה פיצויים ודיון מחודש בוועדת חריגים.</p> <p>(סעיף 17 להתנגדות)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

<p>סדר היום מפורסם בהתאם לחוק, שבעה ימים לפני הדיון וכולל התייחסות מפורטת לכל היבטי התכנית, כך שחברי הועדה מקבלים מצג מלא ומפורט של התכנית על כל פניה, לרבות דברי הסבר והנמקות להוראות התכנית. בנוסף, בעת הדיון מובאת התכנית על כל פרטיה להצגה בפני חברי הועדה. לכל חבר ועדה יש זמן בטרם הדיון לבקש ממזכירת הועדה לעיין בתקנון או ביתר מסמכי התכנית לפני הדיון. זאת הובהר לא פעם בדיונים בוועדה המקומית ובהדרכות שניתנו לחברי הועדה, לרבות בהדרכה שניתנה לחברי המליאה. בפועל חברי ועדה פונים למזכירת הועדה מעת לעת בבקשה לעיין בכלל מסמכי התכנית. מבחינה טכנית עד למועד פרסום ההפקדה בפועל של תכנית, לוועדה המקומית לא היתה יכולת לפרסם לציבור את התכניות המופקדות על ידה במערכת מקוונת, בשונה מהועדה המחוזית והמועצה הארצית, שהיתה קיימת להן תמיד אפשרות מובנית לעבוד במערכת.</p>	<p>מסמכי התכנית לא הועברו לחברי הועדה המקומית טרם הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובנייה, ולא היה ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט של מנהל התכנון טרם הדיון.</p> <p style="text-align: right;"><i>(סעיף 19 להתנגדות)</i></p>	
<p style="text-align: center;"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>במהלך הדיון, כמענה לשאלתה של חברת הועדה המקומית, ענתה יועמ"ש הועדה המקומית, כי אין באפשרות הועדה להעלות את כלל המסמכים טרם הדיון בהפקדה (כמפורט במענה מעלה) וכי כל תנאי הסף והמסמכים הנדרשים קיבלו את אישורה. בנוסף, הוסיפה סגנית מה"ע כי במידה ומי מחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה מעוניינים לקבל פירוט כלשהו או הבהרות מעבר למפורט בדראפט וסדר היום, באפשרותם לפנות ולקבל מיידית את כלל המסמכים.</p>	<p>בדיון שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה ב-13.1.2021 בנושא הפקדת התכנית העירה חברת הועדה המקומית הגבי' שולה קשת, על אי הצגת מסמכי התכנית טרם הדיון אך לא קיבלה מענה ראוי.</p> <p style="text-align: right;"><i>(סעיף 20 להתנגדות)</i></p>	
<p style="text-align: center;"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>בנספח ה' להתנגדות, מפרטת המתנגדת את כלל המסמכים והאינפורמציה אותם ביקשה לקראת וטרם הדיון במליאת הועדה (ראו להלן). כפי שעולה מהרשימה, המתנגדת ביקשה מסמכים, חו"ד שונות ומידע אשר אינם חלק ממסמכי התכנית וממילא לא מתפרסמים עם התכנית ואינם מהווים חלק</p>	<p>מסמכי התכנית לא הועברו במסודר לחברות וחברי הועדה המקומית גם טרם הדיון החוזר במליאה הועדה המקומית לתכנון ובנייה, ולא היה ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט של מנהל התכנון עד יום הדיון החוזר.</p>	

<p>ממסמכי התכנית. נוכח כך מובן כי איסוף האינפורמציה המבוקשת דרש זמן ומשאבים ולפיכך לא נמסר מיד עם קבלת הבקשה, עם זאת יובהר כי המידע הועבר כמבוקש טרם הדיון עצמו.  התבקשו החומרים הבאים :</p> <p>א. סט מסמכי התכנית  ב. פרוטוקולי וועדת הקריטריונים בראשות השופטת בדימוס אלשייך  ג. נתונים על כמות התושבים והתושבים המתגוררים נכון להיום  ד. נתונים על כמות בתי האב נכון להיום  ה. פירוט הקריטריונים לפיצויים.  ו. פרוטוקולי וועדת החריגים  ז. היקף התושבים שחתמו על הסכמים.</p>	<p align="center"><i>(סעיפים 21,22,23 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>סדר היום מפורסם בהתאם לחוק, שבעה ימים לפני הדיון וכולל התייחסות מפורטת לכל היבטי התכנית, כך שחברי הועדה מקבלים מצג מלא ומפורט של התכנית על כל פניה, לרבות דברי הסבר והנמקות להוראות התכנית. בנוסף, בעת הדיון מובאת התכנית על כל פרטיה להצגה בפני חברי הועדה. הנה כי כן, חברי הועדה קיבלו בדיון את מלוא המידע הרלוונטי לצורך קבלת החלטה מושכלת לגבי התכנית.</p> <p>כמו כן כאמור במענה לסעיף 20 להתנגדות, במידה ומי מחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה מעוניינים לקבל פירוט כלשהו או הבהרות מעבר למפורט בדראפט וסדר היום, באפשרותם לפנות ולקבל מיידית את כלל המסמכים שהובאו בפני הועדה.</p>	<p>אישור התכנית בלי שהועדה תראה את מסמכיה מבטא תהליך קבלת החלטות לקוי ולא סביר. כך נוצר מצב בו אין אסמכתא לגרסת התכנית שעברה תחת ידי הועדה המקומית לדיון בוועדה.</p> <p align="center"><i>(סעיף 24,25 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>מעבר לתיאום הדוק של המתווה עם התושבים, אשר התנהל לאורך מספר שנים, נוהל שיתוף הציבור נקבע בהתאם למדיניות הועדה המקומית, בידי תת-הועדה לשיתוף הציבור. (ראו סיכום דיון בתת-הועדה לשיתוף</p>	<p>הנוהל המחייב להתייעצות עם הציבור לא בוצע כראוי טרם ההפקדה ולא כלל התייעצות עם התושבים בנושא שלביות מימוש התכנית.  ההחלטה להפקיד את התכנית בידיעה שהליך</p>	

<p>ציבור – תכנית הארגזים צפון מתאריך 23.6.20, סימוכין 23670720).</p> <p>ההליך הפרטני לשיתוף ויידוע הציבור לתכנית זו הוצג לתת-הוועדה בראשות יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 23.6.2020 ואושר. בהתאם למתווה זה, התקיימו מפגשים בתאריכים:</p> <p>12.8.2020 : כנס פרונטלי עם נציגות ועד השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם.</p> <p>30.8.2020 : כנס להצגת התכנית לתושבי מרחב התכנית.</p> <p>26.10.2020 : כנס להצגת התכנית לתושבי כלל השכונות הגובלות אליו הוזמנו גם תושבי מרחב התכנית.</p> <p>שני הכנסים האחרונים התקיימו באמצעות זום בשל מגבלות הקורונה.</p> <p>לאור מורכבות שלביות הפיננסיים דרשה מחלקת התכנון כי תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הצגה והסבר נוספים בפני תושבי מרחב התכנית. על מנת להציג בפני התושבים מתווה שלביות פיננסיים וודאי, נקבע מפגש נוסף לאחר הדיון בוועדה, אשר יכלול התייחסות מפורשת לנושא מורכב ורגיש זה. מפגש זה התקיים בתאריך 19.4.2021.</p> <p>יובהר כי קביעה זו הומלצה לוועדה המקומית במסגרת חוות דעת מחלקת התכנון והוגדרה כאמור כתנאי להפקדת התכנית בפועל:</p> <p>"מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:</p> <p>...י"ב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפיננסיים והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים."</p> <p>נוהל שיתוף הציבור עצמו כולל הנחייה ברורה כי שיוך תכניות למסלולים המוצעים בו "אינו חד משמעיים" וכי "נועד לסייע לרפרנט בעת הפעלת שיקול דעת בסיווג התכנית".</p> <p>ראוי לציין כי הכנס שנקבע בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית התקיים בפורמט פתוח ורחב באמצעות זום (לאור מגבלות הקורונה) ובו הוצג והוסבר באופן מפורט מתווה השלביות של התכנית.</p>	<p>ההתייעצות עם הציבור טרם הושלם היא פרשנות בלתי סבירה בעליל של הנחיות הנוהל העירוני.</p> <p style="text-align: center;">(סעיפים 26,27,29 להתנגדות)</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	

<p>הליך ההתייעצות עם הציבור נערך לפני אישורה להפקדה של התכנית ובהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור, אשר קבעה כי יערכו 3 מפגשים. כאמור במענה לסעיפי ההתנגדות 26,27,29 מעלה, נערכו שלושת המפגשים עם התושבים בהם הוצגו כל עקרונות התכנית ונשמעו התייחסות של התושבים ואף נערכו שינויים בתכנית במקרים בהם נמצא לנכון לעשות כן.</p> <p>המפגש הרביעי שנערך לאחר הדיון בהפקדה נערך בעקבות החלטת הועדה המקומית להעמיק את שיתוף הציבור הקשור בסוגיה ספציפית לעניין השלביות וכך נעשה.</p> <p>הליך ההתייעצות הושלם. התכנית הופקדה בפועל רק לאחר קיום המפגש הסופי בו הוצגה השלביות לתושבי השכונה.</p> <p>הועדה אישרה את הפקדת התכנית בהתייחס למתווה שיתוף הציבור שאושר, תוך התייחסות להמלצת/חוו"ד מחלקת התכנון ויתר גורמי המקצוע אשר המליצו על השלמת הליך שיתוף ויידוע הציבור בנושא השלביות, לאחר החלטת הועדה להפקיד את התכנית.</p>	<p>הועדה המקומית אישרה להפקיד את התכנית טרם השלמת הליך ההתייעצות מבלי לנמק את החלטתה.</p> <p align="right"><i>(סעיף 28 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>כאמור במענה לסעיפי ההתנגדות 26,27,29 המפורטים מעלה, הליך שיתוף הציבור נערך כנדרש, לרבות בנושא הליך השלביות בתכנית.</p>	<p>לא ידוע האם מגישי התכנית עמדו בתנאי שנקבע בהחלטת הועדה, ולא ברור כלל אם הושלם הליך התייעצות עם הציבור.</p> <p align="right"><i>(סעיף 30 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ לדחות התנגדות זו, כיוון שפרוטוקולים של דיוני שיתוף ציבור אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית וכן, אין כל דרישה בפרסומם של פרוטוקולים אלה כצרופה למסמכי תכנית במסגרת הליכי שיתוף ציבור למיניהם.</p> <p>מתווה שיתוף הציבור שאושר בתת-הועדה לשיתוף ציבור, אינו כולל התייחסות למתווה הפיצויים. וזאת הואיל ומתווה הפיצויים החל להתגבש בשנת 2016, פורסם ברבים וזאת לאחר כ-3 שנות דיונים ארוכים וענייניים, בהסכמה ובשיתוף נציגי וועד התושבים</p>	<p>אי צירוף פרוטוקול כנס מתווה הפיצויים לשאר מסמכי התכנית המופקדת הינו פגם בהליך ההפקדה המעורר חשש לפגיעה בזכות תושבות ותושבי השכונה.</p> <p>לא ברור כיצד הוצג מתווה הפיצויים בכנס.</p> <p align="right"><i>(סעיף 31 להתנגדות)</i></p>	

<p>והיזמים בתיווך עיריית תל אביב-יפו. הבחנה זו בין מתווה הפיצויים ליתר מרכיבי התכנית הודגשה במסגרת הדיון בתת-הועדה לשיתוף הציבור.</p>	
<b>לדחות התנגדות זו</b>	
<p>עיקר הפער נובע מכך שההתנגדות נקבה בשטח מגרשים שונה (40,716 במקום 42,297.13), וכן בשל אופן חישוב הרח"ק.</p> <p>א. סך שטחי המגרשים הסחירים בתחום התכנית הינו 42,297.13 מ"ר.</p> <p>ב. סך היקף הזכויות בתחום מגרשים סחירים: 225,500 מ"ר. נתון זה כולל את שטח בתי הכנסת וְאִינו כולל את שטחי המרפסות.</p> <p>ג. בהתאם לשני נתונים אלה הרח"ק המתקבל בתכנית הינו 5.33, כמצויין בדראפט.</p> <p>ד. במסגרת שיקול דעת תכנוני, התכנית מאפשרת הקמת קולונדות בהיקף שלא יעלה על 3,350 מ"ר המוגדרים לשימוש זה בלבד. במידה וימומשו מלוא השטחים הללו לטובת קולונדות, יגיע הרח"ק בתחום התכנית ל-5.41.</p> <p>ה. תכנית המתאר מבחינה בין שטחי מגורים לבין שטחי מרפסות. סעיף 3.1.4 מאפשר חריגה מעבר לרח"ק המירבי לצורך הקמת מרפסות. בתכניות התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק 1 מעל הרח"ק הקבוע באזורי היעוד והוא מהווה הרח"ק המירבי החדש לאזור. האמור עולה גם מהגדרת רח"ק מירבי בהוראות התכנית.</p> <p>לאור האמור לעיל, מומלץ לדחות התנגדות זו כיוון שהתכנית עומדת ברח"ק המתאפשר בתכנית המתאר לאזור זה העומד על 6.</p>	<p>התכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית כיוון שהיקפי הבנייה המוצעים אינם עומדים במסגרתה של תכנית המתאר.</p> <p>הרח"ק המוצע בתכנית הינו 6.24, היקף בנייה העולה על הרח"ק המירבי המתאפשר ע"פ תכנית המתאר.</p> <p>שטחי הבנייה הסחירים הינם 225,409 מ"ר + 25,700 מ"ר עבור מרפסות + 3350 מ"ר להקמת קולונדות. סה"כ: 254,459 מ"ר / 40,716 מ"ר (קרקע סחירה) = רח"ק 6.24.</p> <p>(סעיף 33,34,35,36,42 להתנגדות)</p>
<b>לדחות התנגדות זו</b>	

<p>בניגוד לטענת המתנגדות והמתנגדים, התכנית עומדת בתנאים לעליה מהרח"ק הבסיסי למרבי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.</p> <p align="center">מענה לסעיף א':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לתכנית נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור על פי התדריך הממשלתי להקצאות לצורכי ציבור (בהתאמה לעיר ת"א-יפו) והוקצו בתחומה השטחים הנדרשים. הבחינה נערכה לכל שכונת הארגזים – צפון ודרום.</li> <li>- גודל משק בית עומד על 2.5 בתכנית הצפונית המאופיינת בדירות בינוניות וגודל משק בית 2.9 בתכנית הדרומית המאופיינת בדירות גדולות.</li> <li>- עבור אוכלוסייה זו נדרשים: שטח למבני ציבור: כ-20 דונם לשירותים שכונתיים וכ-3.6 לשיומושים כלל עירוניים. שטח ציבורי פתוח: 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הסמיכות לפארק דרום).</li> </ul> <p>התכנית מציעה תשתית נרחבת ומספקת של שטחי ציבור שתוכל לתת מענה לאוכלוסייה הקיימת והעתידית מבחינת מוסדות הציבור העיקריים כגון - בית ספר, גני ילדים, מעונות לגיל הרך, מרכז קהילתי מוסדות דת ועוד. התשתית כוללת: 20.56 דונם למבני ציבור כ-18 דונם שטח ציבורי פתוח (כולל 8 דונם בתכנית הדרומית). בנוסף 2.7 דונם מעורב שצ"פ ושב"צ.</p> <p align="center">מענה לסעיף ב (1):</p> <p>בשנים במהלכן גובש המתווה, בתכניות דוגמת תכנית זו, בהן גובשה הסכמה על ההיבטים התכנוניים ועל נפחי הבנייה הרצויים, לא עלתה דרישה לעריכת דו"ח כלכלי. בהתאם לכך, התכנית מציעה שכונת מגורים חדשה בסטנדרטים עדכניים התואמים את התפיסה הלאומית והעירונית של ציפוף מרקמים עירוניים קיימים כמענה למצוקת הדיור ולאוכלוסיית המדינה ההולכת וגדלה, זאת בצד יצירת תשתית ציבורית איכותית ונרחבת הכוללת מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים המקשרים את אזורי השכונה השונים למוקדי פעילות בפנים ומחוץ</p>	<p>התכנית אינה עומדת בתנאים לעליה מהרח"ק הבסיסי מהטעמים הבאים:</p> <p>א. התכנית אינה מקצה שטחי ציבור בנויים ופתוחים כנדרש.</p> <p>ב (1). כמפורט בפרק א' להתנגדות, לטענת המתנגדות והמתנגדים אין ביסוס כלכלי לנפחי הבנייה המוצעים/דרושים. על כן, השיקולים התכנוניים לעליה ברח"ק בהתאם לסעיף 3.1.3 (ב) לתכנית המתאר לא יכולים לעמוד בפני עצמם אלא רק ביחס לנפחי הבנייה ולהיבט הכלכלי. בנוסף, שיקולים תכנוניים אלה לא זוהו בידי המתנגדות והמתנגדים, לא הוצגו בפני הועדה ולא נדונו בדיון להפקדה.</p> <p>ב (2). בתכנית לא קיים פתרון ניקוז מיוחד אלא שינוי לא משמעותי במפלסי הקרקע. היקפי הבנייה אינם נגזרת של פתרון הניקוז אלא להפך – הצורך בתכנון פתרון הניקוז נבע מהיקפי הבנייה העצומים.</p> <p>ג (1). התכנית אינה תורמת לעיצוב העירוני, אינה תורמת למרחב הציבורי ואף פוגעת בשטחים הציבוריים הפתוחים לעומת המצב המאושר.</p> <p>ג (2). התכנית סותרת את מטרות מסמך מדיניות תא/מק/9099 "דרך לחי בר-לב" בכך שמותירה את הדרך כציר מוטורי ולא כרחוב עבור הולכי רגל, התכנית אינה מוסיפה צמתים ואינה מרכזת את המגדלים על הדרך הראשית.</p> <p>ג (3). התכנית מתעלמת מהנחיות מסמך המדיניות להתחדשות עירונית תא/מק/9112 ואינה כוללת נספח חברתי.</p> <p align="right"><i>(סעיף 37(א), 38 להתנגדות)</i></p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>לשכונה, וכן פתרונות דיור נוספים – דיור מוגן ודב"י להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה שישרתו בין היתר גם את תושבי השכונה. במסגרת התכנון נעשו מאמצים רבים לתכנן את מרבית המבנים כמבנים בגובה של עד 9 קומות ומיעוטם בבנייה מגדלית.</p> <p align="center">מענה לסעיף ב (2) :</p> <p>התוכנית כוללת מילוי משמעותי של קרקע במקומות הנמוכים, אלו שהיו מועדים להצפות לאורך השנים עקב מפלס טופוגרפי נמוך טבעית מהרחובות ההיקפיים (משה דיין, שתולים, דרך בר-לב והרחוב הדרומי, הגובל בארגזים – דרום).</p> <p>הגבהת גבהי הקרקע באמצעות מילוי של עד 5.5 מטר – יבטיח מפלסי קרקע המתואמים עם סביבתם באופן אשר יספק מענה ביחס למיקומה באגן ניקוז 9 וכן להגנה בפני הצפות נחל איילון.</p> <p>פתרון הניקוז נותן מענה לשני רבדים שונים של סכנת הצפות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>רובד ראשון:</b> הצפות מאי קיום של תשתיות ניקוז מקומיות – מצב שכיח בשכונות הדרומיות של תל אביב-יפו בהן ההצפות המקומיות נובעות מחוסר בתשתית ניקוז ראויה. במסגרת התכנית, מוצעת תשתית ניקוז נרחבת העולה בקנה אחד עם תכנון מאסיבי של ניהול מי נגר עילי ברחבי השכונה.</li> <li>- <b>רובד שני</b> – שינוי גבהי הקרקע על מנת לייצר הגנה מפני הצפות של נחל איילון וריכוז הנגר העילי הכלול באגן ניקוז 9.</li> </ul> <p align="center">מענה לסעיף ג (1) :</p> <p>התכנית המוצעת מהווה שיפור משמעותי בכל הנוגע למרחב הציבורי ולמרקם העירוני. ראשית, התכנית מאפשרת פינוי והסדרה של המצב הקיים, אשר אינו מאפשר במצב הנוכחי כל שיפור של המרחב הציבורי בתחום התכנית ובסביבתה. בהמשך, התכנית תורמת רבות ליצירת וחיזוק מערך רחובות ושבילים המשכי למרקמים ולרחובות הגובלים. בנוסף, התכנית מממשת ציר ירוק עירוני-מתארי העובר ברחוב שתולים. מעבר לזאת, התכנית מציעה שדרה עירונית רחבה המלווה בדופן פעילה ברחוב משה דיין, מערך גינות ושדרות</p>		
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>פנים שכונתי המלווה בשטחי ציבור, שבילי אופניים ומדרכות רחבות המלוות גם הן בדפנות פעילות, דופן עירונית כלפי דרך לח"י ורחבות עירוניות לשימוש הציבור במפגש לח"י-שתולים, לח"י-משה דיין, ומשה דיין-תמוז. התכנית קובעת מגרשי מגורים המאפשרים מגוון יח"ד וטיפוסי בנייה, תוך קביעת עקרון תכנוני המאפשר גינון פנימיות ובינוי המלווה את רחובות השכונה. לעניין שטחי הציבור, התכנית משפרת את המערך הקיים בראש ובראשונה באמצעות גיוון סוגי השטחים הפתוחים: מגינה יחידה מרכזית, לשלל סוגי מרחבים ציבוריים (גינות, שדרות, שבילים) המשרתים מגוון צרכים של מגוון התושבים הצפוי בשכונה. לעניין פגיעה בהיקף שטחי הציבור, היקף השטחים הפתוחים לציבור לא נפגע בתכנית הנוכחית. בשל קרבתו של פארק דרום לתחום התכנית הוחלט לקבוע שני מרחבים כגינות שכונתיות וליצר רשת של צירים ירוקים שתקשר את כל חלקי השכונה לסביבתה ולפארק דרום הסמוך.</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף ג (2):</p> <p>מסמך המדיניות נדון ואושר בוועדה המקומית טרם הדיון להפקדת התכנית והנחיותיו מוטמעות בה.</p> <p>כך לדוגמא, רוחב זכות הדרך, קווי הבניין, קביעת זיקות הנאה והוראות למרחב הציבורי, מגבלת בנייה בקומת המרתף העליונה וכן השימושים שנקבעו בתכנית – עונים במלואם על המלצות שנוסחו במסמך המדיניות ואף הנחו לקביעת הפקעות בהתאם.</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף ג (3):</p> <p>כפי שנכתב בידי המתנגדות והמתנגדים, מסמך המדיניות להתחדשות עירונית אושר בדצמבר 2019. מועד זה הינו מאוחר למועד פרסום מתווה ארגזים 2016 במסגרתו, ניתנה האפשרות לכל תושב להגיש בקשה להיכלל במתווה גם אם לא נסקר בעבר ובקשתו, ככל שהוגשה כזו, נבחנה בוועדת החריגים. יצויין, כי מתווה זה גובש בשיתוף ועד השכונה. לאור זאת, לא עלה צורך לביצועו של נספח חברתי המתווסף להסכמה זו.</p>	
<b>לדחות התנגדות זו</b>	

<p>התכנית עומדת במלואה בתנאים הנדרשים "לצורך קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המירבי", המפורטים בסעיף 3.1.3 לתכנית המתאר תא/5000 ומובאים להלן:</p> <p>א. <b>הקצאה לשטחי ציבור</b> – ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף א).</p> <p>ב. <b>בחינת השיקולים הבאים</b>: גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש לאופי המרקם העירוני, שימור (ככל שיימצאו ערכים לשימור), התאמת תשתיות, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים ושיקולים הנובעים מהוראות פרק 5. – ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף ג' 1).</p> <p>ג. <b>תרומה למרקם העירוני על ידי לפחות שניים מהמרכיבים הבאים</b>: תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות, הוראות לשימור. – ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף ג' 1, ג' 2).</p>	<p>התכנית אינה מקיימת את כלל התנאים הנדרשים לצורך עלייה מהרח"ק הבסיסי ועל כן לא ניתן לעלות עד לרח"ק המירבי. כמו כן, לא הוצג לועדה הסבר מפורט לעליה עד לרח"ק המירבי.</p> <p style="text-align: right;"><i>(סעיף 37(ב), 39 להתנגדות)</i></p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>המענה לסעיפים 19,20 להתנגדות זו מבהיר כי מסמכי התכנית היו שקופים ונגישים לחברי הועדה המקומית טרם הדיון וזאת לצד הדראפט המזקק את מטרות, עקרונות ונתוני התכנית.</p> <p>המענה לסעיף 38 להתנגדות זו מבהיר כיצד עומדת התכנית בכלל התנאים המאפשרים עלייה מרח"ק בסיסי למירבי. בהמשך זאת, תא/5000 מסמנת את תחום שכונת הארגזים כמתחם להתחדשות עירונית (906 ב'). היות שכך, סעיף 5.3.2 (ג, ד) מאפשרים את כלל התמריצים הנלווים להגדרה זו.</p>	<p>לא ניתן להוסיף תמריץ לתכנית התחדשות עירונית ולתת רח"ק גבוה מזה המירבי. הועדה כלל לא יכלה לבחון את מכלול ההיבטים הנגזרים מהתכנית בגלל אופי הליך אישור התכנית להפקדה והזלזול בתהליך ההתייעצות עם הציבור. הועדה כלל לא קיימה דיון מפורש בשאלה האם ראוי לחרוג מהרח"ק.</p> <p style="text-align: right;"><i>(סעיף 40 להתנגדות)</i></p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>ראו מענה פרטני לסעיפים 33-40 להתנגדות זו.</p>	<p>בהתאם לפירוט המוצג בסעיפים 33-40, תכנית זו</p>	

<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>חורגת מסמכות הועדה המקומית בנושא היקפי הבנייה ומהווה תקדים מסוכן.  (סעיף 41 להתנגדות)</p>	
<p>תכנית המתאר קובעת באזור תכנון 906 ב' אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה. מדובר באפשרות עקרונית להפעלת שיקול דעת תכנוני שמטרתו שילוב בנייה חריגה ביחס למרקם הסובב. במקרה זה, משמעות הדבר היא עלייה נקודתית בדרגה נוספת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני, כלומר, עד 40 קומות. תכנית המתאר מאפשרת שיקול דעת מלא לועדה המקומית באשר לאופן מימוש האפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה בתחום בו היא חלה. במקרה זה, פריסת הבנייה המגדלית נשקלה ביחס למיקום המגדלים ויחסם לבנייה המרקמית, המופע העירוני הנוצר בפנים השכונה וברחובות הגובלים, מיתון אפקט ההצללה על שכונות סמוכות כגון שכונת התקווה ועוד. הוראות התכנית עצמן מתייחסות להיבט זה ומגדירות באופן ברור את הפרשנות התכנונית לאותה בנייה מגדלית. כך לדוגמא, כל מרחב תכנון שהוגדר בתכנית ("בלוק", כהגדרתו בסעיף 1.9), יוכל להכיל מגדל אחד לכל היותר (סעיף 4.1.2 א') וכן מספר המגדלים בכלל תחום התכנית מוגבל ומוגדר (סעיף 1.7 בהתייחס לנספח הבינוי).</p> <p>הקיטוע המצוטט בסעיף 44 להתנגדות מובא מהדראפט, בחלק המפרט לגבי המדיניות ואופן היישום של המסגרת התכנונית אשר תא/5000 מאפשרת לועדה המקומית בבואה לאשר תכניות בסמכותה. ויודגש, כי כאמור לעיל תחום התכנית מסומן על פי תא/5000 כמתחם אשר רשאית הועדה המקומית לאשר בו בנייה של עד 40 קומות בהתאם לשיקול דעתה המלא. בתכנית דנן לאחר הפעלת שיקול דעתה התכנוני החליטה הועדה המקומית שאין מקום לאשר את מקסימום הקומות המותר בתא/5000.</p>	<p>התכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית בכל הקשור למספר הקומות בתכנית. בעוד שתא/5000 הגדירה את אזור תכנון 906 כאזור לבנייה בגובה של עד 25 קומות, לפי נספח הבינוי המוצע, יהיו בתכנית בכל תאי השטח הסחירים מגדלים בני 33 קומות.  (סעיף 43,44 להתנגדות)</p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		

<p>לעניין עלייה עד לרח"ק המירבי ושאלת היות התכנית, תכנית להתחדשות עירונית, ראו מענה לסעיפים 39,40 להתנגדות זו.</p> <p>ביחס לאכלוס השכונה באוכלוסייה מגוונת מבחינה כלכלית, נושא התחזוקה תקף לכל שלב שימוש מכח תכנית זו ולא כנטען בהתנגדות, רק בסיום מימושה.</p> <p>המענה כולל קרן תחזוקת שטחים משותפים לטובת תחזוקה ארוכה טווח.</p> <p>בנוסף, כולל המנגנון קרן סיוע במימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים.</p> <p>יש לציין כי התכנית מציעה להתאים בפעם הראשונה בעיר מנגנון זה אשר נכלל עד כה רק על בעלים רשומים ואילו כאן יושם גם על התושבים הזכאים, כהגדרתם בתכנית. מעבר לכך, כוללת התכנית גם את סעיף 3 תחת פרק 6.21 "תחזוקה" המייצר הבחנה ברורה בין בנייה מרקמית, בעלת עלויות בנייה נמוכות יותר, לבנייה מגדלית בעלת עלויות בנייה גבוהות יותר.</p> <p>בכל הנוגע להתאמת הבינוי לאוכלוסיות יעד, כגון ילדים, אוכלוסייה מסורתית וכדומה, התכנית מציעה מגוון סוגי בינוי המתאימים לשלל סוגי אוכלוסייה ומשתמשים. הטענות העולות בסעיף זה להתנגדות אינן מובנות היות וגם מבנה בן 9 קומות בעל קשר עין לרחוב, מחייב הקמת מעלית. בנייה שאיננה כוללת מעלית המתאימה לאוכלוסייה שאיננה משתמשת במעליות שבת ובחג כלל איננה סבירה באזור מגורים בבנייה רבת קומות בו ממוקמת התכנית לאור מגבלת המינימום לצפיפות הבנייה (24 יחידות דיור לדונם נטו, סעיף 3.2.5 (ג) (1) בתכנית המתאר) אשר בהכרח תביא לבינוי אינטנסיבי המחייב פתרון זה.</p>	<p>אי קיום הדיון בנושא הגובה מוכיח בעקיפין, שגם לא התקיים הדיון הנדרש לעלייה ברח"ק. מלבד השאלה העיצובית, המגדלים מייצרים גם שאלות חברתיות, שהיו אמורות לעלות לדיון בוועדה כחלק מהתנאים להוספת רח"ק לתכנית בהתחדשות עירונית. דיון כזה לא התקיים.</p> <p>מדובר באזור בו האוכלוסייה המקומית אינה מבוססת. הקמת מנגנון לתחזוקת מבנים, כפי שמציעה התכנית, יסייע לממן את תחזוקתם רק במידה מוגבלת ולאור שלביות התכנית – רק בסיום מימושה ולאחר שכבר אלפי תושבים יגורו במגדלים. המגדל יגביל את יכולת העצמאות של ילדי התושבים, כיוון שלא ניתן לתצפת עליהם מהדירה כשהם בגינה ומכיוון שהם אינם רשאים להשתמש במעלית עד גיל 14. כל זאת הופך חלקים של התכנית ללא רלוונטיים עבור קבוצות אוכלוסייה שונות.</p> <p align="right"><i>(סעיף 45 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>ראו לעיל מענה לסעיפים 37(א), 38 להתנגדות זו (מענה לסעיף א) וכן מענה לסעיפים 49, 50 להתנגדות זו להלן.</p>	<p>החישוב הפרוגרמתי של היחידה לתכנון אסטרטגי הוצג לוועדה המקומית באופן שגוי, ולמעשה, התכנית אינה עומדת בדרישות להקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לפי סעיף</p>	

<b>לדחות התנגדות זו.</b>	<p>4.1 בתקנון תא/5000. מכיוון שהתכנית אינה עומדת בדרישות הפרוגרמטיות, הרי שגם לא מתאפשר עלייה מהרח"ק הבסיסי בתכנית.</p> <p style="text-align: right;"><i>(סעיפים 47,48 להתנגדות)</i></p>
<p>א. גודל משק הבית בחלק הצפוני חושב בהתאם לשטח הממוצע של הדירות במתחם שעומד על 110 מ"ר מתוך הנחה שבדירות גדולות יתגוררו משקי בית גדולים (גודל משק בית בדומה למצב כיום באזור לפי נתוני למ"ס). בחלק הצפוני מתוכננות דירות קטנות משמעותית בשטח ממוצע של 80 מ"ר ולכן נלקח בחשבון גודל משק בית קטן יותר העומד על 2.5 נפשות למשק בית, מתוך הנחה שבדירות קטנות יותר יתגוררו משקי בית קטנים יותר (גודל משק בית בדומה למצב בצפון הרובע המאופיין ביח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר).</p> <p>ב. הפרוגרמה נערכה עבור 1,800 יח"ד. יחידות הדיור המוגן והדיור המיוחד- מדובר ביח"ד קטנות מאד שאמורות להתאים למשקי בתי קטנים שמשקלם בביקוש למוסדות ציבור קטן יחסית. התכנית מקצה שטחים נרחבים עבור שטחי ציבור שאמורים לתת מענה מלא לצורכי האוכלוסייה. מענה לצורך נוסף בשטחים פתוחים ניתן בפארק דרום הסמוך מאד לשכונה וכלל לא נכלל בחישוב הפרוגרמתי.</p> <p>ג. שטחי הציבור אינם אמורים לכלול רכיב של מגורים ורכיב זה לא נלקח בחשבון.</p> <p>ד. ר' תשובה לסעיף ב' לעיל.</p> <p>ה. במהלך השנים האחרונות, וכתוצאה מהגידול המואץ באוכלוסיית המדינה, הביקוש ההולך וגובר למגורים והצורך במתן מענה למצוקת הדיור גם באמצעות ציפוף של מרקמים עירוניים קיימים (על מנת שלא לפגוע בשטחים הפתוחים ההולכים ומצטמצמים במדינה) - מוסדות התכנון הארציים ומשרדי הממשלה יזמו מהלך של צמצום הנורמות להקצאת שטחים לצורכי ציבור, באמצעות ייעול השימוש בקרקע ושילוב בין שימושים שונים על המגרש. כתוצאה מכך - היקף השטחים הנרחב שתוכנן בתכנית המאושרת יכול לתת מענה (בתוספת שטחים בתכנית הנוכחית) גם לאוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית הנוכחית (מבחינה פרוגרמטית ומבחינת הדרישות לצורכי ציבור לפי התדריך</p>	<p>חוות הדעת הפרוגרמטית חישבה את כמות התושבים הצפויה בשכונה באופן שגוי, ולמעשה ההקצאה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים הייתה צריכה להיות גדולה יותר:</p> <p>א. חוות הדעת מעריכה את גודל משק הבית כקטן יותר ב-15% ביחס לחלק הדרומי, הממומש של השכונה.</p> <p>ב. סך יח"ד בתחום התכנית אינו 1,800 אלא 1838 יח"ד ובנוסף 300 יח"ד מוגן שלא נספרו בחו"ד.</p> <p>ג. חוות הדעת הניחה באופן שגוי כי שטחי הציבור לא יכללו מגורים אך בפועל מכפיפה את שטחי הציבור לתכנית תא/מק/צ המאפשר הקמת מעונות סטודנטים ודיור מוגן.</p> <p>ד. בהנחה ולא יהיה הבדל בגודל משק הבית בתכנית המוצעת ביחס לחלק הדרומי של השכונה, ובתוספת 38 יח"ד ו-300 יח"ד מוגן, המשמעות היא כי האוכלוסייה הצפויה תהווה 7,375 תושבים, וזאת מבלי לקחת בחשבון אפשרות מגורים בשטחים חומים.</p> <p>ה. דיוק החישוב יגדיל את כמות התושבים בשכונה בכ-20%.</p> <p>התכנית משלשת את היקף יח"ד לעומת המצב המאושר, כמעט מבלי להגדיל את היקף ייעודי הקרקע הציבוריים ואיננה מתייחס להגדלת כמות יח"ד שהתבצעה בתכנית הדרומית.</p> <p style="text-align: right;"><i>(סעיפים 49,50 להתנגדות)</i></p>

<p>הממשלתי להקצאת קרקע - כפי שמפורט בחישוב לעיל).          תוספת הדירות שניתנו בהקלה לצפיפות בתחום הדרומי לא נלקחו בחישוב: תוספת יח"ד מתוקף הקלות לצפיפות כמו גם תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38 - לא כוללות מתן מענה לצורכי ציבור – אלו נורמות תכנוניות שנקבעו ברמה הארצית.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>מבחינת היקף שטחי ציבור – התכנית נותנת מענה מלא. מבחינת איכות השטחים הפתוחים: התכנית מציעה 2 מרחבים פתוחים מרכזיים בשכונה, בנוסף על שצ"פ משמעותי בחלק הדרומי וצירים ירוקים המקשרים בין כל אזורי השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום הסמוך.          יש לציין כי השכונה ממוקמת בסמיכות לפארק מטרופוליני רחב היקף, ולכן כמות ואיכות השטחים הפתוחים בתכנית בנוסף על הקרבה לפארק מהווה מענה הולם לצורכי התושבים.          מבחינת מספר הצמתים אשר, לטענת המתנגדות והמתנגדים, פחת, יש להבהיר כי התכנית התקפה אושרה לפני כ-25 שנה. מאז, עיריית תל אביב-יפו מקדמת ותומכת בעקרון "היפוך הפירמידה" אשר מציב את הולכי הרגל ורוכבי האופניים בראשה, על חשבון הרכב הפרטי. כך, מביאה התכנית לידי ביטוי עקרון זה באמצעות הוספת שדרות ומערך שבילי אופניים רציף ומקושר למרחב, שבילי הולכי רגל, ורחובות מותאמים לתחבורה ציבורית.</p>	<p>המתנגדות והמתנגדים לתכנית סבורות שקיים ספק אם התכנית עומדת בהגבלות בדבר שינוי ייעוד לפי תא/5000. הטענה היא כי חל שינוי לרעה באיכות שטחי הציבור הפתוחים בתכנית המוצעת:</p> <p>א. מספר הצמתים (הקישורים) לרחובות ההיקפיים ירד          ב. איכות השטח הירוק והרצף ירד באיכותו          ג. מספר הגינות</p> <p>מבוקש לערוך פרוגרמה מתוקנת לשטחי הציבור.  <i>(סעיפים 51, 52 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p>קביעת דיור ציבורי הינה באחריות מדינת ישראל ואינו מתאפשר לקביעה בסמכות העירייה. כמו כן, יושב כי על פי חוק הדיור הציבורי, דיור ציבורי הינו דיור שהוא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי והמשמש להשכרה ציבורית, או שהחברה לדיור ציבורי ייעדה אותו להשכרה ציבורית. השכרה ציבורית הינה השכרה של דירה שמשדד הבינוי והשיכון</p>	<p>התכנית לא כוללת דיור ציבורי בבעלות עירונית ו/או ממשלתית. העובדה שתכנית לפינוי מאות משפחות מוחלשות לא כוללת דיור ציבורי, למרות שחלקן הגדול עומדות לעזוב את ביתן ללא פיצוי, היא שערורייתית ואינה סבירה בעליל.          אין זו מחובתה של העירייה לדרוש דיור ציבורי אך היא יכולה לעשות כן בטח בנסיבות המיוחדות של שכונת הארגזים.</p>	

<p>או המשרד לקליטת העלייה ייעד אותה לדיור ציבורי; משמע דיור ציבורי הינו דיור על פי חוק, ביעוד מגורים, בדירות ספציפיות שיועדו לשם כך על ידי משרדי הממשלה הרלוונטיים והכולל קריטריונים מיוחדים בהתאם לחוק. דיור ציבורי אינו אחד השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק ולפיכך לא ניתן לאשרו על קרקע ביעוד לצרכי ציבורי ולא ניתן לדרוש הקצאה ציבורית עבורו.</p> <p>כמו כן, על פי תכנית המתאר ניתן לדרוש כתועלת ציבורית דיור בהישג יד (כפי שיושם במסגרת התכנית) או תועלת דומה, אך תועלת זו אינה כוללת דיור ציבורי אשר הינו בעצם דיור בבעלות מלאה של חברות לדיור ציבורי ולא בבעלות פרטית.</p>	<p align="center"><i>(סעיף 53,54 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		
<p><u>מענה לסעיפים א' ו-ב' :</u>  מומלץ לא לקבל סעיפים אלה בהתנגדות כיוון ששטח הממוצע לדירה (מגורים רגילים) עומד על 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). לשטח זה תתווסף מרפסת בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר. מדובר בשטח ממוצע מקובל בתכנון בעיר והכוונה היא שלא לאפשר הצפפה נוספת בשטח התכנית במסגרת שטחי הבניה המוצעים. במסגרת הוראות התכנית המופקדת, נקבע כי הצפפה נוספת תהווה סטייה ניכרת.</p> <p><u>מענה לסעיפים ג ו-ד' :</u>  התכנית כוללת מענה לנושא דירות קטנות :  - במסגרת מגורים רגילים קיים סעיף בתכנית המחייב קביעת תמהיל דיור מגוון בשלב תכנית העיצוב. שטח ממוצע לדירה בתכנית העומד על כ- 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) מאפשר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. יש לציין כי באזור מתגוררים משקי בית גדולים ומשפחות להן נדרש לתכנן גם דירות גדולות.  - במסגרת הדיור המוגן והדיור להשכרה (300 יחידות דיור מוגן ו-70 יח"ד להשכרה ודב"י) מתוכננות דירות קטנות מאד - יחידות הדיור הללו נותנות מענה למשקי בית קטנים ומהוות מאגר משמעותי של דירות</p>	<p>התכנית לא כוללת התחייבות לתמהיל מגוון של יח"ד ולא קובעת מספר מינימלי של יח"ד קטנות בניגוד להוראות תא/5000.</p> <p>א. השטח הממוצע לדירות בפרויקט נקבע על 114 מ"ר (עיקרי, שירות ומרפסות).</p> <p>ב. הממוצע הגבוה נועד לאפשר תכנית נקודתית להגדלת מספר יחידות הדיור מבלי להגדיל את שטחי הבניה.</p> <p>ג. התכנית לא קבעה מספר מינימלי של יח"ד והשאירה את הקביעה לשלב תכנית העיצוב, במסגרתה אין לציבור יכולת להתנגד.</p> <p>ד. המתנגדות והמתנגדים דורשות קביעת מינימום של יח"ד קטנות בהתאם לתא/5000.</p> <p align="center"><i>(סעיף 55 להתנגדות)</i></p>	

<p>קטנות בתכנית (כ-17% מכלל הדירות בתכנית).          מומלץ לקבל סעיפים אלה (ג', ד') בהתנגדות ולהוסיף לסעיף המתייחס לתמהיל הדירות בתכנית (סעיף 6.6 (15) "תמהיל יחידות דיור") גם מינימום של דירות קטנות וגדולות בכלל מגרשי המגורים, למעט בתאי שטח 201,108 ע"פ הפירוט הבא:          מינימום 20% של דירות קטנות עד 65 מ"ר          מינימום 20% של דירות גדולות מעל 100 מ"ר (שטח דירה מינימלי 35 מ"ר עיקרי+ממ"ד או עיקרי במקרה של ממ"ק).          הנחייה זו תהיה תקפה בכל תכנית עיצוב שתקודם מכוח התכנית, בנפרד.</p>		
<p align="center"><b>לדחות סעיפים א'-ב' בהתנגדות זו.          לקבל סעיפים ג'-ד' בהתנגדות זו.</b></p>		
<p>דיור בהישג יד ודיור ציבורי מהווים תועלת ציבורית מרכזית אך מן הסתם זו איננה תועלת בלעדית. יחד עם זאת מומלץ לועדה לקבל התנגדות זו ולקבוע כי בשל היקף יח"ד מיוחדות שנקבע במסגרת התכנית המופקדת ובהתייחס לצורך הרב בדיור בר-השגה (במובנו הרחב) באזור, מומלץ כי מתוך סך יח"ד בתחום כלל התכנית תומרנה יח"ד המשלימות ל-6% דיור מיוחד בכלל התכנית, בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מומלץ כי מלוא היקף יח"ד אשר נקבעו בתא שטח 109 (104 יח"ד) יומרו מדיור סחיר סטנדרטי לדיור מיוחד בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה.</li> <li>- כלל יחידות הדיור בתא שטח 109, תהיינה להשכרה ובעלות וניהל אחודים. להבטחת האמור תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.</li> <li>- מומלץ כי שטחן הממוצע של יח"ד אלה יהיה זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית (קרי, 68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד).</li> <li>- מומלץ כי תקן החנייה ליחידות דיור אלה יעמוד על 0.4 מ"ח ליח"ד. מקומות חניה אלה יהיו שיתופיים ולא תותר הצמדת מ"ח ליח"ד.</li> <li>- עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית ביחס ליח"ד והן תחזורנה כיחידות להשכרה בבעלות</li> </ul>	<p>התכנית כוללת מספר מועט של דירות בהישג יד (דב"י).          היקף הדב"י מייצג רק 1.6% מכלל הדירות בתחום התכנית.          (סעיף 56 להתנגדות)</p>	

<p>אחודה במחירי החוק החופשי.          - יתר ההוראות, ההתניות (כגון שלביות מימוש) וההסכמים הנלווים החלים על בלוק 6 (המשלב דיור רגיל ודיור מיוחד) יחולו בהתאם גם על בלוק 10.</p>		
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>בניגוד לטענת המתנגדת, תא שטח 105 כולל בינוי מרקמי ובינוי מגדלי. סה"כ יח"ד מוצעות בתא שטח זה בלבד : 180 יח"ד סחירות.          נספח השלביות המחייב, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית קובע כי תנאי לאכלוס תא שטח זה (105) מותנה ב"אכלוס הבניין בתא שטח 108 למלא זכויות הבנייה והשימושים עפ"י התב"ע החדשה".</p> <p>בנוסף, תחת סעיף 6.8 (16) "תנאים למתן היתרי אכלוס" נקבע כי "תנאי לאיכלוס תא שטח 105 יהיה אכלוס בפועל של תא שטח 108. ומכאן, שההתניה במימוש ואיכלוס תא שטח 108 והדיור המיוחד הכלול בו, משמעותית ומספקת.</p>	<p>התכנית איננה מבטיחה את אכלוס יחידות הדב"י.          חובת אכלוס תא שטח 108 מותנית אך ורק באכלוס תא שטח 105 הסמוך, בו מוצע בניין בן 9 קומות ועל כן אינו מהווה סנקציה אפקטיבית.</p> <p align="right"><i>(סעיף 57 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p> <p>מומלץ כי בהתאם למענה לסעיף 56 בהתנגדות זו ייושמו התניות אלה גם על מגרש 109.</p>		
<p>א. מתווה הדב"י שהתאפשר בתכנית זו נקבע בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב ועל כן, יחידות דיור אלה אינן בבעלות עירונית אלא בבעלות פרטית. בדומה לתכניות אחרות ברחבי העיר, גובש עם היזמים הסכם פרטני המסדיר ומבטיח את הניהול התקין והפיקוח העירוני.</p> <p>ב. עפ"י מתווה הדב"י המוצע, דירות הדב"י יוקצו ל - 25 שנה בהלימה לקבוע בתיקון 120 לחוק, ולאחריהן ימשיכו לשמש להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק. יודגש כי ברובן המכריע של התכניות המקודמות היום בתחום העיר תל אביב-יפו, פרק הזמן השכיח עבור דיור בהישג יד עומד על 20 שנה בלבד.</p>	<p>א. התכנית אינה מעבירה את יחידות הדב"י לבעלות העירייה ואינה קובעת מנגנון מסודר לניהולן ואף לא להפעלתן בפועל כיחידות דב"י. לא ברור כיצד אמורה העירייה לפקח על קיום בפועל של המגורים ביחידות הדב"י.</p> <p>ב. דירות הדב"י תוקצנה לזמן מוגבל בלבד, ואחרי 25 שנה היזם יוכל למכור אותן. כמו כן, לא נקבע מועד תחילת מניין פרק הזמן הני"ל עבור יח"ד הדב"י.</p> <p>ג. אין כל הוראה המאפשרת פיקוח על קיום השכירות לטווח ארוך וכן לא ברור כיצד העירייה אמורה לפקח על קיום בפועל של שכירות לטווח רחוק.</p>	

<p>ג. כלל יח"ד בתא שטח 108 תהיינה להשכרה בלתי מוגבלת (לצמיתות), להבטחת האמור לעיל, תרשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. ראו לשם כך סעיפים 4.2.2 (א) ס.ק. 1-4 בהוראות התכנית.</p>	<p align="center"><i>(סעיפים 58, 59, 60, 63 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b>  מומלץ כי בהתאם למענה לסעיף 56 בהתנגדות זו ייושמו התניות אלה גם על מגרש 109.</p>		
<p>א. ריכוז יח"ד להשכרה במחיר מופחת יחד עם יח"ד להשכרה במחיר שוק צפויה לתרום לגיוון התמהיל החברתי. יצוין כי גם ביתר מבני השכונה, תתאפשר השכרת דירות במחירי שוק.</p> <p>ב. המבנה המיועד לדיוור מיוחד להשכרה מוגדר בבעלות וניהול אחודים כך שתחזוקתו הראויה והשוטפת תובטח לטווח הארוך. כמו כן יש להדגיש כי בהסכם המסדיר את מבנה הדיוור המיוחד העתיד לקום בתא שטח 108, קיים סעיף הקובע כי מפרט הדירות יהיה זהה למפרט הדירות של המבנה האחרון הכולל מגורים לשיווק לו הוצא היתר:</p> <p><b>"מפרט טכני לעניין אופן ביצוע ורמת הגימור של הדירות בהישג יד. לעניין זה מתחייב היזם כי המפרט יהיה זהה למפרט הסטנדרטי של הדירות המשוקות במגרש המגורים האחרון שישווק על ידי היזם בפרויקט בטרם יוצא היתר הבניה למגרש 108 לדירות מסוגם..."</b></p> <p>ג. פעולת הפחתת תקן החנייה מטרתה לאפשר דיוור לתושבים שאינם מעוניינים או זקוקים לרכב פרטי, הוצאה שמושגת על הדיירים ותורמת להוצאה החודשית ולעליה ביוקר המחייה. מיקום המבנה הינו נגיש, מרושת ואיכות בכוונת מכוון.</p>	<p>התכנית מרכזת את יחידות הדיוור בהשכרה לטווח ארוך והדב"י בתא שטח אחד:</p> <p>א. ריכוז כלל השוכרות והשוכרים יכול להביא לתחושת הפרדה על רקע חברתי.</p> <p>ב. ההפרדה ועצם היותן דירות המשמשות לשכירות יכולה לפגוע באיכות הבניינים בטווח הרחוק.</p> <p>ג. לאור הפחתת תקן החנייה בתא שטח זה עבור מגורים ייחודיים, היה ראוי למקמו במיקום נגיש יותר בתחום התכנית.</p> <p align="center"><i>(סעיף 61, 63 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>		

<p>במסגרת הסמכויות הנתונות לוועדה המקומית כמוסד תכנון, קובעת התכנית תמהיל דיור מגוון, הכולל בין היתר דיור מוגן, דיור בהישג יד על פי חוק ודיור להשכרה ארוכת טווח ודיור במחירי שוק חופשי. בתוך כל סוגי דיור אלה, מוצעים בתכנית מגוון טיפוסי בנייה וגדלי יח"ד. כמו כן, ראו מענה לסעיף 55 (ג-ד) ו-56 להתנגדות זו.</p>	<p>רצף החלטות העירייה בנושא תמהיל הדירות בתכנית, כמפורט לעיל, אינו תקין ואינו סביר. העירייה חייבת להבטיח מגוון פתרונות מגורים כולל מתן אפשרות לדיור עבור אוכלוסיות מוחלשות ואוכלוסיות ותיקות. <i>(סעיף 62,63 להתנגדות)</i></p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>			
<p>א. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 26-31, 19-23.          ב. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 37, 33-36, 39, 40-44.          ג. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 37, 49-52.          ד. ראו התייחסות לטענה זו במענה לסעיפי ההתנגדות: 55 (ג-ד) לקבל התנגדות זו, 62, 63 לדחות התנגדות זו.</p>	<p>נבקש לדחות את התכנית ולערוך אותה מחדש:          א. הליך התכנון היה חפוז ולקוי ומנע מהתושבים להשתתף ומנע מחברי הועדה לבחון לעומק את התכנית כנדרש ע"פ חוק.          ב. בוצעה חריגה מסמכות הועדה המקומית מבחינת היקפי וגובה הבנייה.          ג. התכנית לא הקצתה שטחי ציבור כנדרש וכמצופה.          ד. תמהיל הדירות דל. <i>(סעיף 64 להתנגדות)</i></p>		
<p align="center"><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו.</b></p>			
<p align="center"><b>נימוק + המלצה</b></p>	<p align="center"><b>תמצית הטענה</b></p>	<p align="center"><b>המתנגד</b></p>	
<p>סעיף 6(ג) לחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה תש"ן-1990 אליו מפנים המתנגדים רלוונטי רק עבור תכניות שלא הוחל ביצוען. ברם, ביצועה של תכנית 2620 החל על פי הגדרת החוק שכן כל חלקה הדרומי של התכנית כבר מומש וקיים בפועל כך שמומשו 20% מיחידות הדיור מכח תכנית זו. משכך ברי כי הסעיף אינו רלוונטי ואינו חל בענייננו. ומכל מקום התכנית דגן הינה תכנית אשר מוכנת מכח תכנית המתאר תא/5000. תכנית מתאר כוללת שאושרה בוועדה המחוזית. כך תכנית המתאר קובעת באופן ספציפי לגבי תחום התכנית את האפשרות לאשר תכנית המחליפה את המצב הסטטוטורי התקף בהתאם לקבוע בה ובהתאם לסמכות הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה.</p>	<p>תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה תש"ן – 1990 הינו כי יוחל בביצועה בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה או עד ל-30 לאפריל 1995. בהתאם לסעיף 6(ג) לחוק: "לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה ואולם הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית, להתלותה או לבטלה."          תכנית תא/במ/2620/55 הינה תכנית שאושרה מכוח חוק זה, כלומר, כל עוד לא הוחל ביצועה, תוקפה לא יפקע אלא אם הועדה המחוזית תחליט אחרת.          התכנית המופקדת מחליפה את תכנית תא/במ/2620/55 אך לא נמצאו מסמכים המעידים כי הועדה המחוזית אישרה את שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה. ולכן, על הועדה המקומית להורות על המצאת אישור מטעם הועדה המחוזית. <i>(סעיפים 8-15 להתנגדות)</i></p>	<p align="center"><b>עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממן (שרעבי), יוסף שרעבי.</b></p>	<p align="center">13</p>
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>			

<p>המתנגדים אינם בעלים רשומים בקרקע ולכן, אינם חלק מטבלה ההקצאה והאיזון ולא חלות עליהם ההוראות בסעיף 122 לחוק, בכללן מינוי בורר.</p> <p>נושא הזכאות המועלה בידי המתנגדים ונוכח בסעיף 122 (4) לחוק אינו נוגע למחזיקים שאינם בעלים בתחום התכנית וזכאותם נבחנה והוכרעה במכרז רמ"י (1996) ו/או מכוח מתווה 2016.</p>	<p>התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות הנזכרות בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. מוסד התכנון רשאי לקבוע בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית, כי החלטה בדבר הזכויות תועבר לבורר מוסכם. במידה ולא קיימת הסכמה על זהות הבורר, ימונה האחרון בידי יו"ר ועדת ערר בהתייעצות עם יו"ר הועדה המחוזית.</p> <p>המתנגדים מבקשים מינוי בורר לשאלת הזכאות.</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>	<p align="center"><i>(סעיפים 21-24 להתנגדות)</i></p>		
<p>מומלץ לדחות טענה זו של המתנגד, המחזיק ללא בעלות חלק מחלקה 5 בגוש 6137, וזאת היות והעירייה פרסמה בשנת 2017 את כוונתה לחזור בה מהליך הפקעת חלקה זו ע"י פרסום סעיף 14.</p> <p>פרסום סעיף 14 למקרקעין הנ"ל, הותיר את השטח בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח בשלמות, ללא כל בעלות של עיריית ת"א יפו בין אם בהפקעה ובין אם בכל זכות אחרת.</p>	<p>חובת הרשות, שהינה נאמן הציבור, להגשים את הצורך הציבורי שבגינה הופקעו והועברו לידיה המקרקעין.</p> <p align="center"><i>(סעיף 25, 26 להתנגדות)</i></p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו.</b></p>			
<p align="center"><b>נימוק + המלצה</b></p>	<p align="center"><b>תמצית הטענה</b></p>	<p align="center"><b>המתנגד</b></p>	
<p>בעקבות החלטת הוועדה במועד הדיון להפקדה ובהמשך לבחינה תכנונית ופרוגרמטית שהתקיימה לאחר מכן, מומלץ לקבוע כי מספר יח"ד בתא שטח 108 יעמוד על 70 יח"ד <b>בלבד</b>.</p> <p>הגדלת מספר זה (בהנחה ולא מומלץ על תוספת זכויות) תביא לחוסר איזון ביחס שטחים משותפים ושטחי מגורים וכן תכנון לקוי בדמות יח"ד קטנות ביותר.</p> <p>הקטנת מספר זה אינה מומלצת מבחינה פרוגרמטית.</p>	<p>תקנון סעיף 2.2(3), עיקרי הוראות התכנית: "קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף עד 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."</p> <p>מבוקש תיקון טעות סופר: שינוי נוסח בהתאם להחלטת הועדה. הנוסח שונה בשאר מסמכי התכנית למעט סעיף זה.</p> <p>"קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף <b>לפחות</b> 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים."</p>	<p align="center"><b>התנגדות מהנדס העיר</b></p>	<p align="center">14</p>
<p align="center"><b>לקבל חלקית התנגדות זו.</b></p> <p>במסגרת בחינה מחודשת ולאחר ניתוח כלל ההתנגדויות לעניין זה, מומלץ לתקן את כלל מסמכי התכנית בהתאם למענה להתנגדות זו,</p>	<p align="center"><i>(סעיף 1 להתנגדות)</i></p>		

<p>ללא שינוי בסך השטחים הקבועים לתא שטח זה בתכנית המופקדת.</p>		
<p>לטובת אבטחת תחזוקה ארוכת טווח של מבני המגורים, הן הבינוי המרקמי והן המגדלי, נקבע בהוראות התכנית כי יש להקצות "נכס מניב".          לאור היקפי ומאפייני הבינוי, מוצע לבחון את הגדלת היקף הנכסים המניבים הנדרשים ביחס לסוגי הבינוי הקבועים בתכנית, לעת תכנית העיצוב כמפורט להלן:          בתאי שטח הכוללים בנייה מרקמית בלבד – נכס מניב אחד כמוגדר, ללא שינוי מהוראות התכנית המופקדת.          בתאי שטח הכוללים שילוב בין בנייה מגדלית ומרקמית – ייקבעו שני נכסים מניבים (תוספת נכס על הקבוע בתכנית המופקדת).</p>	<p align="center">תקנון          סעיף 6.21(4) תחזוקה:          "נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר ביעוד "מגורים", תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווה ערך לשימושי מסחר ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל."</p> <p align="right"><i>(סעיף 2 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>בתא שטח 108 ביעוד "דיור מיוחד" עבור השכרה, מוצע לקבוע <b>חובת</b> מרחבים מוגנים קומתיים בשל תמהיל ואפיון הדירות והיות מרחבים אלה מרחבים משותפים לכלל הדיירים בבניין המוגדר בתכנית בבעלות ובניהול אחודים.          יצוין כי במסגרת חו"ד שנתקבלה בתאריך 31.5.21 מפיקוד העורף, מחלקת מיגון, "את המרחבים המוגנים בבניין מגורים ניתן לממש כממ"דים או לחלופין כממ"קים".</p>	<p align="center">תקנון          סעיף 6.26(כ) הערות לטבלת הזכויות:          "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (י)."</p> <p align="right"><i>(סעיף 3 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>מוצע להוסיף סעיף אשר יקבע כי לא יתאפשר ניוד או המרת שטחים עיקריים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.</p>	<p align="center">תקנון          סעיף 6.26 הערות לטבלת הזכויות – הוספת סעיף</p> <p align="right"><i>(סעיף 4 להתנגדות)</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>תאי שטח 109,101 פונים אל עבר כיכר/רחבה. הבינוי בדופן זו כולל מגדל בתא שטח אחד ובנייה מרקמית בתא שטח אחר.          יש לקבוע קו בניין עילי אשר יבטיח הפרדה ראויה בין המגדל לבנייה המרקמית ולבדלו</p>	<p align="center">תשריט + נספח בינוי</p> <p align="right"><i>(סעיף 5 להתנגדות)</i></p>	

<p>מקו בניין בקומת הקרקע אשר יאפשר רצף בינוי רצוי והמשכי אל עבר הכיכר.</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>מומלץ להוסיף תחת סעיף 6.5.1 "עיצוב אדריכלי – בינוי" כי תכנית העיצוב תתייחס ותקבע גם את תכסית המגדלים בתחום המגרשים.</p>	<p>תקנון                  תוספת לסעיף העוסק בתכסית המגדלים                  (סעיף 6 להתנגדות)</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>מוצע כי התכנית תאפשר הגדלת תחנת הקצה התת"ק המסומנת בתא שטח 201 אל תחום זכות הדרך ממזרח (משה דיין), הכלולה בתחום התכנית ותאי שטח 603,604,605, בהיקף של כ-4,500 מ"ר נוספים. אפשרות זו תאפשר שיפור נוסף ומשמעותי למענה התחבורה הציבורית בדרום מזרח העיר ותהיה נתונה להחלטת העירייה.</p>	<p>תקנון ונספחי התכנית                  (סעיף 7 להתנגדות)</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו.</b></p> <p>לאור בחינה מחודשת של תאי השטח הרלוונטיים, מוצע לשנות את נוסח הסעיף כך שהרחבת תחנת הקצה תתאפשר בשטח של <b>עד 4,500 מ"ר</b> תת קרקעי בתחום זכות הדרך ותאי שטח 605,604,603 (ייעוד דרך משולבת) ובהתאם לסעיף 4.3.2(א)4, וזאת במסגרת פרסום הקלה בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת הקצה.</p>		

מס' החלטה	התוכן
29/12/2021	507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון
6 - 0026-21	דיון בהתנגדויות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל, מומלץ לוועדה:

1. לקבל באופן מלא:

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית):  
סעיפים 13-19, 21, 28.2, 34.2, 42, 43, 44 להתנגדות.
- **התנגדות 03** (רשות מקרקעי ישראל):  
סעיפים 1, 2, 3, 5, 6 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה):  
סעיפים 55 ג'ד', 56 להתנגדות.
- **התנגדות 14** (התנגדות מה"ע):  
סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

2. לקבל באופן חלקי:

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית):  
סעיפים 23, 24, 26, 35, 40, 45, 46 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה):  
סעיף 64 להתנגדויות.
- **התנגדות 14** (התנגדות מה"ע):  
סעיף 1 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

3. לדחות:

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית):  
סעיפים 10-12, 20, 22, 25, 27, 28.1, 29, 30, 31, 32, 33, 34.1, 36, 37.1, 37.2, 38, 39, 41, 48, 47 להתנגדות.
- **התנגדות 02** (התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן):  
סעיפים 1, 2, 3, 4, 6-ח', 5, 6-ז', 6 א'-ו', 7, 8 להתנגדות.
- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה):  
סעיפים 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21-23, 24-25, 26-27, 28, 29, 30, 31, 33-36, 37 א', 37 ב', 39, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 א'-ב', 57, 58-60, 61, 62 להתנגדויות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026-21

- **התנגדות 13** (עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממון (שרעבי), יוסף שרעבי):  
סעיפים 8-15, 21-24, 25, 26

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לאחר תיקון כלל המסמכים בהתאם להחלטת הוועדה מומלץ לתת תוקף לתכנית זו.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-21 מיום 29/12/2021 תיאור הדיון:

### התנגדויות

**אדר' נעם פרחי:** המגרש לדיור להשכרה מס' 108 ביעוד מיוחד. בגרסה במקור היה עד 70 יח"ד בהתאם לזכויות הבניה. בעקבות התייחסות הוועדה נדרשנו לקבוע לפחות 70 יח"ד. אנחנו מבקשים עד 70 מסיבות שקשורות לתועלות הציבוריות והמטלות שיש בתכנית, אבל ככל שהדרישה תהיה 70 יח"ד ומעלה אז לפחות להגדיל את זכויות הבניה, כי מדובר ב37 מ"ר ליח"ד בממוצע ושטחי שירות 12.8 מ"ר ליח"ד כולל את השטחים למרחבים המוגנים. זה פשוט בלתי אפשרי לתכנון ויפגע בפרויקט ובדירות.

**שולה קשת:** אני מבקשת לא לשמוע את ההתנגדות של היזמים.

**עו"ד תמר מגדל:** חלק מהתוכנית יש בו מתחם של או"ח. התוכנית המאושרת גם היא קבעה תחום של או"ח והיא כללה בתחומה את כל חלקה 2 וחלק מחלקה 99 בתחום התוכנית. באו"ח יש שני בעלי קרקע, מדינת ישראל - רשות הפיתוח לה חלק של 95% ובעלים פרטים שאחד מהם הוא אחד המתנגדים מר ארנון כהן ולו חלק של 200 מ"ר במושע. בתוכנית המופקדת מסמנת לאו"ח רק חלק מחלקה 2 איפה שרוכזו הזכויות של המתנגד, במגרש 216 ולהשלים. לאחר בדיקה הבנו שצריך להרחיב את תחום האו"ח באופן שיכלול את כל חלקה 2 אחרת יהיה קשה לרשום את הפרצלציה ולממש את היתרי הבניה כי התוכנית המאושרת עוד לא נרשמה. הגדלת תחום או"ח מיטיבה עם הבעלים הפרטי ומגדילה את חלקו היחסי כי השטח הזה רווי בשטחים ציבוריים כך שהחלק הסחיר קטן והחלק היחסי של בעלי הזכויות גדול יותר. ולכן אנחנו מבקשים לאשר זאת.

**אדר' נעם פרחי:** אנחנו מבקשים להוסיף 5 מ"ר שטחי שירות ליח"ד. נכון לעכשיו התוכנית מאשרת 31.7 מ"ר ליח"ד, שזה כולל את הממ"ד, סה"כ 20 מ"ר שטחי שירות לרווחת הדיירים. אלו שטחים עבור המבואות כדי שיהיו מרווחים ונוחים ונכון להוסיף 5 מ"ר לכל יח"ד בממוצע. מבוקש להמיר 10% שטחים בתת הקרקע לטובת שטחים עיקריים בתת הקרקע למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי. התוכנית מאפשרת שטחים עיקריים בתת הקרקע, אנחנו רוצים לאפשר אפשרות להרחיב את השטחים לרווחת התושבים. בנוסף מבוקש גמישות להמרת שטחי שירות בהמרת שימושים בבניין ללא תוספת שטחים. יש שטחי שירות שמשמים גם את המסחר, את המגורים ושימושים נוספים. אנו מבקשים לאפשר את הגמישות זאת ללא תוספת שטחים. מבוקש לבטל את המגבלה לשטח מרפסות בדירות קטנות - יש הגבלה ל-8 מ"ר ואנחנו רוצים לקבוע את זה באופן גמיש כך שישמר 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא תלות בגודל שלה. יח"ד קטנות דווקא להן מגיע מרפסת קצת יותר רחבה. קביעת שטח לממוצע ליח"ד בתכנית, אנחנו מציעים לקבוע בטווח עד 80 מ"ר כי זה פוגע באיכות. יש לנו מנגנון של המרת שטח משירות לעיקרי במקרה של תכנון ממ"קים שיוצאים מחשבון שטח הדירה ומבוקש להגדיל מ-8 מ"ר ל-10 מ"ר, שטח ראלי של ממ"ד. כניסות למגרשים דרך שטחי שצ"פ- יש לנו שטחי שצ"פ לינארים לאורך הרחובות שהופכים את הרחובות לשדרה זה לא גינה אלו שדרות עירוניות פעילות. מבוקש לאפשר כניסות להולכי בלבד למגרשים דרך השצ"פים הכוונה להפוך את הרח' לשדרה פעילה. הכניסות לבתים משפרות הכניסה לבתים דרך רצועות ירוקות. כדוגמת שד' דוד המלך, בתוכנית את שד' אורים ושד' הארגזים.

**ציפי ברנד:** מה רוחב השדרה?

**אדר' נעם פרחי:** נושא נגר מבוקש לאפשר הגדל תכנית המרתפים ממפלס המרתף השלישי לטובת ניצול הקרקע. בנושא החלחול הקרקע היא חרסיתית אנחנו מבקשים תוספת תכנית תת קרקעית.

**עו"ד משה פולק בשם ארנון כהן שמאים מיכל מימון וחיים כלפון:** מרשי נכה צה"ל עם 50% נכות אני חוזר על כל ההתנגדות. יש לו בעלות על 200 מ"ר בחלקה 2 בגוש 6137 בשנת 1979. על הנכס בנוי מבנה של 260 מ"ר בנוי עם 3 דירות מושכרות לפרנסת מרשי. בנוסף יש מוסך שאינו פעיל. ב-1996 אושרה תוכנית תא/במ/2620/55 שאליה מרשי הגיש התנגדות ושם נקבע שהתמורה של 84 קרקע יח"ד היא עבור הקרקע בלבד. בנוסף יקבל פיצוי עבור המבנים הקיימים כפי שיקבלו כל דיירי התוכנית. בהחלטה להתנגדות במחוזית נקבע שההתנגדות נדחית שכן התמורה שמקבל מר כהן בתוכנית זו היא בעבור הקרקע בלבד ובעבור המבנים הקיימים יקבל פיצוי סידור חלופי כפי שיקבלו דיירי השכונה בתחום התוכנית. עד היום

מרשי לא קיבל כל פיצוי ובתוכנית החדשה לא מופיע זכר על פיצוי הדירות. זהו מצב קריטי בו 3 הדירות משמשות לפרנסת המשפחה. בתוכנית זו מצבו הורע בניגוד לתוכנית הקודמת כאשר לא ניתן לו פיצוי עבור המבנים כאשר יש 4 מבנים בנוסף 200 מ"ר קרקע בעלות. צירפנו חו"ד שמא משרד המאירי ואנו סוברים שבעוד מותר לבנות 30 דירות בהתאם לתוכנית הקודמת הוא קבל חלק ממגרש תמורה 216 במצב הנכנס ובמצב היוצא הוא אמור לקבל 114 חלקי 1000 במגרש 113. כבר צוין שהזכויות שהוא אמור היה לקבל לפי התוכנית הקודמת שהיא תקפה היום עדין לא נרשמו בטאבו וזה בניגוד לחוק. מופיע כי הזכויות שמרשי אמור לקבל במגרש 113 נתנו לו במושע יחד עם רשות הפיתוח. ישנה טעות בהערכת מקדם ההפחתה בגין מושע עם רשות הפיתוח בעוד שנתנו לו רק 5% מפסיקה מופיע מ-15% עד 30% ומדובר במושע עם רשות ממשלתית שהמקדם צריך להיות יותר. יש שווי זכויות למטר מבונה עבור מסחר עבור מגרש 201 וההקצאה של הערכת השווי הייתה בטעות וצריך לעלות מ-8,000 ₪ ל-12,000 ₪, כי הוא לצד דירור מוגן וגם שהוא מגרש פינתי ויש גישה ל-2 רחובות. מעבר לכך יש שווי נמוך לשווי עיקרי לדירור מוגן והוא צריך להעלות מ 4,600 ₪ למ"ר ל-6,400 ₪ למ"ר ושווי מגרש 201 אמור להיות 190,900,000 ₪ ולא 137,800,000 ₪ ובהתאם החלק של מרשי צריך לגדול בהתאם. המגרש עצמו בהתאם לתוכנית הקודמת היה מגורים ב'. כאן זו חזית מסחרית ומוריד את הערך ונותן מקדם של 5% וצריך לעמוד על 10%. גם ניתן מקדם הגנה בגין קרבה לתחנת אוטובוס וזה צריך לאמוד על 10%. הזכויות שהוא מקבל לא משקפות את הערך האמיתי של החלוקה שאמורה להיות. המצב היוצא גרוע מהמצב הנכנס וזה בניגוד לחוק. אנו סבורים שמגיע לו 17% ממגרש 113 שזה שווה ערך ל-5.8 דירות במקום 3.42 דירות שיוצא וזאת מבלי להתייחס למבנים שמשמשים למחייטו. במקום שהועדה תדאג למרשי הם זרקו אותו לחכשורי שהוא היזם שלא מנהל מו"מ ולמעשה לפי החוק העיריה צריכה לדאוג למרשי. למעשה העיריה מתנכלת למרשי אחרי שהגשנו התנגדות שלחו הודעה על הפקעה ונאלצו להגיש עתירה, לאחר מכן חשבונו הארנונה מנופחים ונאלצנו להגיש השגה וגם להתנגדות כאן נאלצנו להגיש בקשה נפרדת. אדם שנתן את בריאותו לטובת המדינה צריך לעזור לו לקבל את מלוא הזכויות. הודעת ההפקעה לפי סעיף 5,9 למעשה התוכנית אושרה ב-96, עכשיו 25 שנה העיריה נזכרת שהיא רוצה את השטח וכך היא לוחצת על מרשי. היות והוא נכה צה"ל מצבו הנפשי נפגע ואם הוא יפנה עכשיו מאיפה יהיה לו שכירות לפרנסת המשפחה. מה שהוקצא לו הוא צריך לקבל 7 דירות.

**רשות מקרקעי ישראל עמי אלמוג:** ההתנגדות בסעיפים רישום השטחים הציבוריים ואנחנו בתיאום בהתנגדות עם אגף הנכסים של העיריה.

**ראובן בן שלמה** מייצג את רשימת המתנגדים: בפרויקט כזה גדול איפה עו"ד שמייצג את הדיירים בפינוי? יש כאן דיירים שאין להם מענה מול מערכת שלמה. אין נציג משפטי לדיירים. יש אנשים שמחכים להחלטות הועדה. חייבים למנות עו"ד מטעם הדיירים אלו דיירים שיזרקו לרחוב.

**דורון ספיר:** אתם הגשתם התנגדות מאד מנומקת המתפרסת על הרבה עמודים אני מציע שתטען את הטענות שמופיעות בהתנגדות.

**ראובן בן שלמה:** בתוכנית הזו יש הגדלת זכויות עקב המתווה שהעירייה הייתה שותפה לו עם היזם. לא ברור מה הזכויות שהדיירים אמורים לקבל במתווה. לא ברור מה הזכויות שהעירייה נותנת לקבלן מה השווי של הזכויות המוגדלות איפה הדו"ח. התוכנית לוקה בחסר גם כי תמהיל הדירות לא נכון. פסלו אנשים שלא קבלו מענה מועד התושבים. הגדלת הזכויות הייתה מתווה חברתי והגדלת הזכויות הוא לא תרגם אותה לזכויות התושבים. לא קבלתי חומר כמה תושבים עברו. התוכנית הופקדה בשיקול כלכלי שאינו שקוף ולא מצדיק את התוכנית. התוכנית הופקדה בהליך מינהלי לא תקין ואושרה להפקדה תוך חריגה מסמכות הועדה המקומית ואינה מקצה שטחי ציבור בנויים ופתוחים כנדרש. תמהיל הדירות בלתי ראוי ונוגד את הנחיות תוכנית 5000. העיריה לא התייחסה לעניין ההסכמה שלה לביטול אגרות הבניה. במסגרת התוכנית העיריה מוותרת על מאות מיליוני שקלים. האם זה מתורגם לתושבים, האם עשו חפיפה בין מה שהתושבים מקבלים לבין מה שהעירייה מוותרת, אין דו"ח כלכלי. העיריה מובילה את התוכנית והתהליך, והקבלן מקבל זכויות יתר. לא ברור מתי הם מתפנים איך הם התפנו חייבים שיהיה פה נציג משפטי. לא פורסמו מי עבר במתווה ומי לא.

**עו"ד מורן גור:** ישנם חמישה מחזיקים במקרקעין. מטרתה של התוכנית היא מהווה תיקון לתב"ע המקורית מ-1996. התב"ע לא נותנת מענה לכל המחזיקים במקרקעין והרבה בעלי זכויות במתחם יש הליך של הסכמות עם רמ"י למצות עד תום את התמורות לדיירים. אתם כוועדה צרכים לתת כמה שיותר זכויות לאלה שנתרו מאחור, צריך לתת מענה אמיתי בתוכנית הזו כדי לאפשר גמישות. פנה היזם בהתנגדותו ובקש כאמור בסעיפים 5 ו-15 כי מניין יח"ד יוגבל עד 70 יח"ד להשכרה. אנחנו אומרים נהפוך הוא שמספר יח"ד יהיה סביר וראוי על מנת לייצר מנגנון שתמורות אמיתיות. נכון להיום קצרה היריעה להקצות תמורות אמיתיות ופיצויים במקרקעין. אנחנו מבקשים להותיר את סעיף "לפחות 70" ואולי להוסיף לפחות 80 יח"ד כי בסופו של דבר כל יח"ד כזו היא גם אבן נגף אם מבטלים אותה להליך הפיצוי של המחזיקים במקרקעין. מדובר בתושבים שמצפים מהעירייה לאשר את התוכנית, לאשר את סל הזכויות הגבוה ביותר, כדי שיצור כדאיות לכולם וגם ליזם שיצור את המנגנון האמיתי והפיצוי הנאות של המחזיקים במקרקעין. החתך הסוציאקונומי של התושבים במקום הם תושבים שזקוקים להגנת העיריה שתתערב ותאפשר יותר זכויות בניה. אנחנו מבקשים להעלות ל-4200 מ"ר זכויות בניה ולא להגביל את מס' יח"ד. גם אם תתקבלנה דירות ויהיו דירות קטנות אנחנו לא חושבים שצריך לעשות אבחנה בין דירות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026 - 21</b>

קטנות לגדולות בכל מה שקשור לגזוזטראות. הסעיף 6.25 שמתייחס לעד 8 מ"ר לגזוזטרה, כמו שאומר היזם 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ-14 מ"ר לגזוזטרה לכל דירה ללא תלות בגודלה ובשטחה, מי כמונו מודעים לסוגיית מרפסת שמש במיוחד בתקופת הקורונה ובכלל. מעבר לכל הטענות שלנו אנחנו מבקשים לייצר גמישות גם במינן יח"ד כי אנחנו לא רוצים להגיע הצלחה במו"מ ולייצר תמורות של דירות אבל תהיה טענה מנגד לא מתאפשרת כדאיות כלכליות מפאת העובדה שאין מספיק יח"ד ביחס שבין יזם לדיירים. ולכן ההוראה שקבעתם הייתי מבקש להגדיל לפחות ב-80 יח"ד. מאחר ואין הסכמה של כל בעלי הזכויות אז בקשנו להפנות לסעיף 122.4 לחוק התו"ב שימונה גורם בורר שיחליט בסוגיה הזו לרבות הגדלת יח"ד כדי לאפשר דו שיח אמיתי בתמורות הניתנות ולכל אלה שנשארו מאחור וזו תפקידה של הועדה בבואה לאשר את התוכנית.

**מיכל שרון**: מציגה את התנגדות מה"ע. לגבי מס' יח"ד הדיור להשכרה ממליצים לקבל באופן חלקי. הועדה החליטה לפחות 70 יח"ד, היזמים בקשו עד 70 יח"ד בלי תוספת שטח, אנחנו מבקשים 70 יח"ד. רוב הנחיות הם טכניות לגבי סעיפים בתקנון ותנאים למתן היתר כפי שכתוב בדרפט.

#### **מענים:**

#### **עו"ד תמר מגדל מטעם היזמים:**

**התנגדות ארנון כהן לגבי האיחוד החלוקה** - צריך לדחות את ההתנגדות. טבלאות איזון וההקצאה מבטאות את השווי המתאים היחסי של המתנגד אחרי שנלקחו בחשבון כל פרמטרים הנדרשים. בקשנו להרחיב את שטח האו"ח באופן שמשפר את מצבו מהתוכנית המופקדת. מדובר ב-2 בעלים במושע כאשר לארנון כהן יש זכויות מינוריות במצב הנכנס. אין פה מרכיב משמעותי שבגיננו צריך הפחתה של 15% כפי שבקש עו"ד פולק. שווי הזכויות למסחר - טענתו היתה שהשווי של 201 הוא גבוה יותר והתשובה שהשווי המחסר ב-201 הוא נחות יותר ולכן השווי בטבלאות האיזון וההקצאה הוא נכון, בשווי למטר.

**עדי מטעם היזמים**: לגבי המושע 5% זה די והותר כי זו מושע בין שני גורמים. לארנון כהן יש 5% במגרש. לגבי שווי מסחר, במגרשים שלנו יש הרבה שטחי מסחר וכאן המאסה היא גדולה ואי אפשר לנצל את כל שטחי המסחר בקומה אחת אלא בשתי קומות כי זה פרויקט מרובה שימושים והרבה חדרי מדרגות ולכן התכנית שנשארתי היא לא כל כך גדול. כל הגישה לתחשיב של הדיור המוגן לגביה הוגשה ההתנגדות כנגד משווי המגורים היא לא מקובלת. לגבי מקדם התאמה לשימושים מסחר וקומת קרקע בקומות העליונות 5% הטענה היא 10%. נתנו עוד הפחתה של 5% בגלל הקרבה של הכביש הראשי ולכן סה"כ די דומה מבחינת מקדם התאמה לשימושים מעורבים. מקדם הפחתה בגין קרבה לתח"צ - תחנת הקצה" מוגדרת כחניית אוטובוסים וחדר התרעננות לנהגים. לא תהייה הורדה והעלאה של נוסעים במגרש זה. הכניסה והיציאה לתחנת הקצה תבוצע מרמפת כניסה ייחודית לתחנת הקצה, נקבע במפורש בתוכנית הצורך בהפרדה מוחלטת בין השימושים של הבניין ותחנת הקצה. מקדם ההפחתה שנקבע בשומה משקף את השימוש הזה.

ארנון כהן נכנס עם פחות מיחידת דיור אחת והוא יוצא עם יותר עם 4 יח"ד באופן יחסי הוא מקבל הרבה יותר.

**עו"ד תמר מגדל**: **התנגדות תושבי השכונה** צריך לדחות את ההתנגדויות כי הוגשו לאחר המועד והמתנגדים מבקשים להצטרף להתנגדות שלא אושרה ע"י יועמ"ש של העיריה. ההתנגדות של עו"ד מורן גור, ספק אם הוא בעל עניין בקרקע מאחר שלמתנגדים אין זכויות במקרקעין וחלק גדול מהם לא זכאי מתווה.

**הראלה אברהם אוזן**: ההתנגדויות של תושבי השכונה הוגשו בזמן, זה נבדק.

**תמר מגדל**: התוכנית נועדה לאפשר פיצוי למחזיקים בשטח. החובה לפנות את המקרקעין נובעת מהחלטה של בעל המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, להביא לפינויים של כלל המחזיקים. בתוכנית 2620 הזכויות שניתנו אפשרו פיצוי לכמות מסוימת של המחזיקים, ומהלך השנים היו פס"ד לפינוי נגד המחזיקים. יחד עם העיריה נעשו מהלכים לתת פיצוי למחזיקים ופסקי הדין עוכבו ולא מומשו. התוכנית נועדה לעשות מתווה מורחב לפיצויים עבור המחזיקים בשטח. בעקבות התוכנית והמתווה שגובש כמות הזכאים לפיצויים גדלה וזה הבסיס לתוכנית. כל התוכנית מבוססת על מתווה פינויים נוקשה ומפורט שיבטיח שבד עם מימוש והתקדמות התוכנית יתקדמו הפינויים, והתוכנית גובשה בראיה הזו. חלק מהמתנגדים לא התקבלה זכאותם במתווה אבל יש להסתכל בתוכנית בכללותה ולראות שהיא מיטיבה עם התושבים. כמו למשל הכמות הקטנה של ההתנגדויות שהוגשו מעידה שהתוכנית טובה ומטיבה עם המחזיקים. לגבי ההליך המנהלי הלא תקין זו טענה שמופנית לוועדה, שלא הוגשו מסמכים לפני הדיון. ראיתי בדרפט שהמסמכים הוצאו כחוק ומי שרצה לראות את מסמכי התוכנית יכול היה לראות אותם לפני, זה היה כתוב בזימון.

נושא הרח"ק המקסימלי – הטענה שזה לא בסמכות הועדה המקומית כי יש חריגה מהרח"ק המקסימלי. הרח"ק המקסימלי הוא 5 כאשר כוון שזהו אזור להתחדשות עירונית ניתן לעלות עד לרח"ק 6. זכויות הבניה שמוצאות בתכנית המופקדת הם פחות מהרח"ק המקסימלי. יש טעויות בחישוב השטחים בהתנגדות שהוצגה - שטח המגרשים נרשם ששטח הקרקע הסחיר הוא כ-40 אלף מ"ר כאשר היקף השטח נטו שמוצג הוא 42 אלף מ"ר, החישוב כולל את הקולונדות. בתא 5000 שטחי המרפסות אינם נמנים ברח"ק. בחישוב כולל מגיעים לרח"ק המקסימלי לכל היותר הוא 5.4 ולא 6. לעניין עמידה בתנאים - יש למחוק את הטענה הזו. הועדה בחנה את כלל ההיבטים של התוכנית והיא עומדת בכל התנאים לעילה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026-21</b>

לגבי הרח"ק המרבי. זוהי שכונה שהבניה שלה לא מוסדרת. היום האזור הזה מוכה בהצפות והתוכנית מאפשרת טיפול בנושא של ניקוז ומניעת ההצפות ונותנת מענה לחלק גדול מהמחזיקים שהתווספו לאורך השנים בתוכנית, כמו גם פתרונות תשתית, קישוריות לשכונות הסמוכות, הקמה של דיור מוגן, הקצאת שטחי ציבור מעבר לפרוגרמה, הקמת תחנת קצה תת קרקעית לאוטובוסים שלא מזהמים, הסדרת בתי הכנסת, הקמת דיור מיוחד להשכרה ולכן התוכנית קובעת גם מטלות וגם תועלות ציבוריות שמצדיקות את העליה ברח"ק ומענה למחזיקים. התוכנית מסומנת בתא 5000 כבניה נקודתית חריגה לסביבתה ולמעשה מאפשרת מגדלים בקפיצה לגובה של עד 40 קומות.

שטחי ציבור -נעשתה בדיקה פרוגרמטית ושטחי הציבור הפתוחים והבנויים. ניתן מענה והחישוב שנעשה בהתנגדות לא משקף את מספר הנפשות שיהיו בתוכנית. בשטח הצפוני יש לזכור כי ממוצע יח"ד קטן יותר מאשר בדרומי ולכן החישוב בהתנגדות לא נכון. אנחנו מקבלים את התנגדות של מנהל מקרקעי ישראל. התנגדות עו"ד מורן גור – מציינת כי הדברים שנאמרו בע"פ הם לא הדברים שנרשמו בכתב. חלק מהטענות בהתנגדות בע"פ אנחנו לא מתנגדים כי הוא מתחבר להתנגדות שלנו. ראשית יש לדחות את ההתנגדות על הסף. יש פס"ד ממרץ 2020 שנקבע שהמתנגדים הם נעדרי כל מעמד במקרקעין ושעליהם לפנות את המקרקעין ולהחזירה לרמ"י ולכן אין להם מעמד להגיש התנגדות. נטען שהתוכנית צריכה אישור של הועדה המחוזית בגלל שהתוכנית התקפה לא מומשה במסגרת מה שקובע החוק של הליכי תכנון ובניה (שבניתיים פקע החוק הוראת שעה התשי"ג 1990) וכדי להחיות אותה נדרש אישור הועדה המחוזית, הטענה הזו שגויה. ראשית תוכנית 2620 חלה גם על המתחם הדרומי והוא מומש במלואו כך שהתוכנית מומשה ביותר מ-20% שנדרש ע"פ החוק. תא 5000 קבעה את המסגרת התכנונית ומשאושרה ע"י הועדה המחוזית אז נגזר מכך שיש אישור של הועדה המחוזית.

**יואב זילברדיק**: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**דני ארצי**: להתנגדות פולק – תוכנית 2620 תוכנית עשויה משנות ה-90 שהתייחסה לקרקע. פיצוי המבנים לא קשור ללוח הקצאות ולא רלוונטי. לוח הקצאות מתייחס אך ורק לקרקע ולבעלים בקרקע ולא למבנים. אנחנו מתייחסים רק למה שרשום בטאבו. לגבי הרישום תוכנית רה-פרצלציה שהסתיימה רק ששם יש בעיה והסיבה שהיא לא נרשמה בגלל הפלישות.

**יואב זילברדיק**: ממשיך את המענה לגבי ההתנגדות מהדרפט.

**אלי לוי**: לעניין הטענה של פינוי מתיישבים. מינהל מקרקעי ישראל עשה סקר 96 ובדק כל משפחה שגרה בשטח וקבע את זכאותה ומה המשפחה תקבל ע"פ מעמדה שהיה בשנת 1996. לא רק ראש המשפחה קיבל פיצוי אלא גם הילדים שלו שהיו מעל גיל 21 קיבל פיצוי דומה. כל מי שחשב שנפגע מאותו סקר או מאותם הגדרות ערער על החלטת המינהל, מי שנמצא זכאי למרות החלטת המינהל אושרה לו הזכאות ומי שלא אז לא. מי שנכנס אח"כ לא היה זכאי. אנחנו במתווה 2016 באנו להגדיל את הזכאות לא רק למי שהיה ראש משפחה והבן שלו אלא גם ליתר הבנים שבשנת 2016 עמדו בקריטריונים וקבלו מענה של זכאות. יותר מזה נתנו זכאות בפרמטרים שונים גם לאנשים שונים שנכנסו לשטח עד שנת 2005. נכון לא נתנו לאנשים זכאות למי שהיו להם דירות בחוף, לא כאלה שישבו באופן בלתי רצוף במקום אלה הלכו וחזרו אחרי כמה שנים ולא נתנו זכאות לאלו ששכרו שטחים, שוכר לא נחשב בעל זכאות וחלקם הגדול הגיעו אחרי 2005. בוודאי לא לאנשים ששכרו את השטחים. במתחם מסוים היה מחזיק ראשי שבנה לו מבנים והכניס שוכרים וכך הרוויח 3000 ש"ח. זו פרנסה טובה אבל היא עדיין ע"פ הציבור וזה לא מזכה אותו בפיצוי בגין אותם יחידות שבנה להשכרה. זה לא היה המתווה ולא התפיסה הסוציאלית לקבל דיור סוציאלי במסגרת פינוי כזה.

מדובר על אוכלוסייה שלא הייתה זכאית בשנת 1996. אחרי החתימה במכרז ב-98 נכנסה קבוצה גדולה שהתיישבו ובנו והתרחבו במקום ועשינו סקר ויצרנו מתווה משותף עם התושבים. היו עשרות פגישות אצל כחלון, שר האוצר, אביגדור יצחקי, אצל מנכ"ל העירייה ואז יצרנו מתווה מוסכם עם מענה מרחיב לאחרונה שמענות כפר שלם אומרים שהמתווה של הארגזים יותר טוב משלהם. נציגי התושבים בקשו לפתוח הרבה סוגיות. ישבנו עם אביגדור יצחקי והאוצר כי המינהל לא רצה לשבת אתנו אבל נענינו לרוב הבקשות שלהם. הגישה אומרת שילד של זכאי צריך להיות מעל 27 הוא זכאי. זה מה שנהוג במשרד השיכון וחרגנו מהמקרה הזו לקבוצה גדולה של אנשים. אדם שיש לו דירה על שמו לא זכאי לקבל דירת פיצוי סוציאלי אבל במקרים מסוימים חרגנו כי נמצאו אנשים שהיה להם 1/3 או 1/2 והייתה להם

משכנתא והיה חוב אז אין לו דירה וזיכנו אותם בקריטריונים. הקריטריונים הללו לאחר שפרסמנו עשינו שיתוף ציבור לגבי התוכנית ונציגי התושבים עברו בין כולם, שלחנו מכתבים והסבר מדויק מי זכאי ומי לא זכאי, לרבות הסברה בשיתוף ציבור לגבי התוכנית והמתווה. על מנת להיות יסודיים פעלנו להקמת ועדה ציבורית ברשות השופטת בדימוס אלשייך שדנה בכל מי שחשב שהוא קופח. עברו על כל המסמכים, מיינו את כל המסמכים והיו החלטות וחלק ניכר מהקבוצה הזו קבלה זכאות בהגדרה מסוימת לזכאות וחלק שלא היה זכאי לא קיבל. יש קבוצה שלא נמצאת זכאית. היא לא קבוצה ותיקה או שנכנסו למקום או שיש להם דירות ולא היה רצף של ישיבה. זה מתווה סוציאלי שיש לו מענה לכל דרישה למי שהיה בקבלת החלטות. גם היוזמים אולצו להתגמש לרבות סוגיה של שכ"ד. לדוגמא מה קורה בתקופת הפינוי עד שנותנים את הדירה בזמן תקופת הבניה, כמובן תחת קריטריונים ברורים שהיו קריטריונים קלים. דוגמא: תושב המחזיק או בן של ראש משפחה או נכנס בין שנים מסוימות 2005-99 נתנו זכאות מסוימת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>צפון - שכונת הארגזים - 4822/מק/תא/507-0552752</b>	<b>29/12/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0026 - 21</b>

יש משפחות שלא היו בסקר הראשון ולמרות זאת קבלו דירה בהשתתפות של 750 אלף או מיליון ₪ ילדים בני 23 בהשתתפות מסוימת. זאת המסגרת הרוב קבלו דירת 3 חדרים במתווה של 96 היו דירות של 4 חדרים. זהו מתווה מרחיק לכת מאד וכפי שאני רואה המינהל הוציא קריטריונים של פיננסיים משטחים שאנחנו לא אוהבים את הנוהל והוא אפילו מפריע לנו להתנהל וגורם לכך שיהיה קשה בפעמים הבאות. התוכנית היא טובה כל הדיירים שפנו אלי מחכים שהתוכנית תצא לפועל. מי שזכאי או נלחם עבור התושבים הוא מפריע לתושבים לקיים את המצב שהם יכולים לקבל את הזכויות שלהם.

### **תגובת המתנגדים:**

**עו"ד תמר מגדל:** בקשנו שתנאי לאכלוס לא יהיה מסירת השטחים הציבוריים המבונים בפועל ותחנת הקצה, אני לא יכולה למסור חזקה לנכס שעוד אין לי תעודת אכלוס. אפשר לרשום בהיתר שדקה אחרי קבלת תעודת האכלוס אבל שלא יהיה תנאי לקבלת אכלוס. ברישום השטחים הציבוריים בתא שטח 201 מבוקש, כמו השטחים הציבוריים המבונים האחרים, במסגרת הבית המשותף. בשלב הראשון ב-201 אין שטח בנוי, עוד לא ניתן לרשום אותו ע"ש העיריה, רק אחרי שיבנה הבית תהיה אפשרות לרשום על שם העיריה. בקשנו כי עבודות פיתוח ציבוריות ושימושים ציבוריים והמענה של הצוות היה תנאי באישור תוכנית הפתוח, אנחנו מבקשים לא להתנות את השימושים הזמניים בתוכנית הפיתוח. המשמעות היא שלא נוכל לעשות זאת מחר בבוקר כמו שהמחלקה האסטרטגית רצתה לעשות דוכני מסחר ומזון ולהוריד את התנאי של השימושים המסחריים. אנחנו מתנגדים להוספת כל תא שטח 109 לדירור בר השגה. התוכנית נותנת מענה למאות מחזיקים. היזמים נותנים מאות יח"ד. התוכנית חוסכת לדיירים הליכים משפטיים ומאפשרת ליום לתת מענה לאותם דיירים. חלילה אם תקבלו את זה. בהתנגדות מה"ע דורשים מהיזמים להגדיל שטח תחנת הקצה לעוד 4000 מ"ר. המטלות הולכות ומצטברות והדירות להשכרה בתא שטח 109. אנחנו ממש מתנגדים לזה. נכתב בהמלצה שיוחלו כל התנאים של מגרש 108 אבל צריך לשים לב לנושא השלבויות. מגרש 109 בניגוד למגרש 108 נמצא בשלב ג' של הפיננסיים הוא מחובר למגרש אחר שגם הוא בשלב ג' ולכן אי אפשר להכיל את השלבויות גם על מגרש 109 ואותה המלצה של הממ"דים והממ"קים. גם אותה גישה יח"ד קטנות ב-109 יש דירות גדולות על אנחנו מתנגדים לדירות להשכרה וצריך לראות איזה תנאים.

**שמאי חיים כלפון מטעם מר ארנון כהן:** אנחנו נמצאים במצב שמדינת ישראל ורשות הפתוח מחזיקים 90% מהקרקע ואנחנו 10% ולבוא להגיד שמקדם 5% זה מקדם ראוי זה לא במקום. אנחנו נותנים 10% במקרים יותר פשוטים. חייבים להגדיל את מרכיב המושע ואני מפנה להחלטת ועדת ערר שמושע עם גוף ציבורי זו הפחתה יותר גדולה, ערר מס' 85066/10. נתון נוסף – הדירור המוגן – יש בעיה עם ההשוואות למגורים אבל יש לזכור שאין הרבה נתונים לדירור מוגן ואי אפשר ללכת לעסקות השוואה ישירה. בחו"ד השמאית מציגה את עסקאות ההשוואה מ-2017 ומ-2018. באור יהודה לדוגמה נמכר ב-5000 ובנס ציונה ב-4000 בעוד שבת"א סדר גודל של 4,600, זה לא סביר המספר הזה. יש לנתח מחדש את החישוב. מישוה צריך לדבר עם האנשים על הפיצוי לגבי המבנים. אותם זרקו בגלל שהם בעלים ואף אחד לא מדבר איתם על הזכויות שהם יקבלו בבנוי.

**ראובן בן שלמה:** יש עוד מספר עשרות של תושבים שנפלו בין הכיסאות אני מבקש לקיים מפגש בעירייה כדי להציג את הנושא ועדיין ללכת לכיוון של ההיגיון הכלכלי. היזם מקבל זכויות בניה מוגדלות ביותר. התוכנית מעודדת פיננסיים ללא פיצוי לתושבים. התוכנית צריכה להיות תוכנית דגל.

**אלי לוי:** כולם עברו בוועדה. ואין לי בעיה לקבוע פגישה עמך.

**מיכל שרון:** מקריאה את התיקונים שהוטמנו בהחלטת הוועדה.

**מיטל להבי:** פרויקט גדול של 126 דונם, 3000 יח"ד, מכפילים עצומים ולא ברור כמה משפחות גרות וכמה פונו לפי מתווה 96 וכמה משפחות נותרו לפי מתווה 96. אני לא רוצה ליצור גבעת עמל ב'. הקרקע נמכרה במיליון ₪, הם קבלו פטור מהיטל השבחה.

**אלי לוי:** באיזה הסדר הם קבלו פטור מהשבחה. לא קבלו שום פטור מהשבחה. המינהל שילם את חלק ההשבחה שלו ועל התוכנית הזו הם ישלמו היטל השבחה.

**מיטל להבי:** כמה מתוך זה נועד להסדיר חלק מהפיצויים?

**אלי לוי:** זו סוגיה שצריך להציג לך את מלוא הנתונים ולא כך על רגל אחת.

**דורון ספיר:** אלי נתן כאן סקירה מלאה על כל המתווה והיו תהליכים מאוד ארוכים וממצים הובטח שאלי יקבל שירצה לטעון בפניו. נעשה כאן תהליך שלא נעשה בשום מקום במדינת ישראל.

**מיטל להבי:** זה דרפט של פיננסיים. כל התוכנית מבוססת על הרצון לפתור סוגיה כואבת.

**שולה קשת:** לא תקין בדרפט שלא מופיע הדיון הקודם. אי אפשר לקבל ההתנגדות שעושה שינוי גדול בנושא התחבורתי בשכונה ומגדילה את המסוף התחבורתי ובה בעת לא לפרסם הפקדה מחדש לפי סעיף 106 ב' לחו"ת. מה"ע עושה צחוק מתוכנית התנועה שהוצגה בהפקדה ומהמסמך הסביבתי שהוצג בהפקדה, וזה עלול להפוך את השכונה למקום שיכנסו אליה עשרות אוטובוסים ביום. לקחת תחנת קצה של אוטובוסים ולהפוך אותה לחניון אוטובוסים שיושב על השכונה בשער. ההיגיון הכלכלי המעוות של התוכנית כפי שהוצג בהתנגדות של זהבי ואחי המשפחות, הללו הן משפחות בודדות מתוך מאות משפחות שלא זכאיות לפיצוי והגישו התנגדות. המענה של הצוות היה מעמיק אבל המענה כלל חישובים מעוותים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון	29/12/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0026 - '21

המענה של מינהל הנדסה הוא שגוי. יש בשכונה 300 משפחות כאשר 100 מתוכם מחכות מ-1996 שהיזמים יפצו אותם וזה לא קרה ו-200 משפחות או שלא זכאיות לפיצוי או שהפיצוי מגוחך. גם אם המתווה של 2019 היה שווה 250 מיליון ₪, כפי שטען מנהל אגף הנכסים, גם אז הפיצוי מגוחך. התוכנית הזו שווה מיליארדים יש פה רווח יזמי של יותר ממיליארד ₪ אז איך יכול להיות שהתושבים יקבלו פיצוי נמוך ו/או יישארו ללא קורת גג. בניגוד מוחלט למה שכתב מינהל הנדסה כל המסמכים שקבלתי מובילים למסקנה שהיזמים לא ישלמו היטל השבחה ואגרות בניה ופתוח. אגף הנכסים חתם איתם על הסכמים שכל התנאים והפטורים שהם קבלו ב-96 הם יקבלו גם עכשיו למרות שהם משלשים את זכויות הבניה. את המידע הזה נתן לי רשות המקרקעין אישרו לי ופניתי לשר השיכון ואם אצטרך אפנה למבקר המדינה. לא יכול להיות שרשות מקרקעי ישראל שותפה למהלך הזה בלי שהתקיים ברשות דיון מקצועי. אני מבקשת שתקבלו את התנגדות המשפחות זהבי ואחי ותחזירו את התוכנית לדיון חוזר. עד היום לא קבלתי את ההסכמים עם היזמים. בנוסף אני מברכת על התוכנית שמרחיבה ומגדילה את יחיד בהישג יד מ-1.6% בנוסח בו הופקדה ל-6%. אני עדיין חושבת שהדירות צריכות להיות בניהול של העיריה ולא בניהול מופרט.

#### **דיון פנימי:**

**אלי לוי:** מתוך כל הפניות בחריגים 189 אושרו 126 יחידות. נאמר שאנשים לא קבלו חוזים או חומר זה לא נכון. כל מי שבקש חומרים אני אישית העברתי גם לחברת המועצה שולה קשת. **שולה קשת:** יש תושבים שפחדו להגיש התנגדות בגלל היזמים. אנשים מבוועתים מהפנינו כי הם יודעים שהם יזרקו מהבית, כל נושא הפינויים אפילו אלו שזכאים לפינויים לא יוכלו לממש את זה. הפיצוי לפיו אם הם לא יביאו את הכסף של 750 אלף ₪, ומדובר במאות משפחות, הם ימצאו את עצמם ללא קורת גג כי אין להם איך להשיג את הכסף. בפנינו של אבו כביר שהתבטאו סכומים זעומים של 100 אלף ₪ הם לא קבלו את הפיצויים. **אלי לוי:** אין אף אחד שלא לא קבל את הפיצויים. **שולה קשת:** אני מוכנה לעשות רשימה ולהעביר אותה לכן אני מבקשת לקבל את ההתנגדות שהוגשה ע"י ראובן בן שלמה.

**אלי לוי:** את מכירה את בן שלמה ואת יודעת שהמשפחה שלו קבלו דירה והוא לא זכאי כי הוא לא גר בשכונה. **זבולון אלחנן:** עד כמה הסיכום של ארז קמיניץ אם אנחנו לא מקבלים החלטה למתן תוקף עד כמה הוא יכול להשפיע. **אלי לוי:** בתוכנית הזו המינהל החליט בצורה של החלטה שלא להתערב לנו במתווה. זו קרקע בה היזם לוקח, העיריה לוקחת והמתווה שלכם אני לא קשור ברגע שזה התעכב המינהל יגיד רגע יש שינוי מתווה וזה עלול לפגוע באנשים שקבלו זכאות כי במתווה החדש של המינהל אף אחד לא זכאי. במקרה של הארגזים זו פעם ראשונה שהמינהל הסכים שאנחנו ניצור את המתווה כי היה לנו את אביגדור יצחקי בלי שהוא השתתף בו, כי הוא יודע שהוא לא יכול לתת פיצויים מעבר למה שהוא נתן ב-96 ולכן הוא נתן לנו לעבוד. אנחנו יצרנו את המתווה מאז ארז קמיניץ הוציא הוראות פינויים חדשים שלא יאפשרו מצב כזה בשום שכונה והמתווה החדש הוא לא טוב אפילו לעירייה. אם היום הוא היה מתחרט כמעט 80% לא היו עוברים את הנוהל החדש של המינהל ולא היה זכאים. מדוע אנחנו נלחמים מול המינהל שיתנו לנו את נס לגויים ואת כל השכונות כי דרכנו זה הולך יותר קל דרך המינהל זה בלתי אפשרי. **שולה קשת:** מה יותר קל שאתם מפנים אנשים מהבית. **אלי לוי:** אבל לפחות הם מקבלים פתרון

**מיכל שרון:** התנגדות היזמים בסעיף 35 לגבי השימושים הזמניים, לא יהיה מותנה באישור סופי של תוכנית הפיתוח אבל כל השימושים הזמניים לא ימנעו את השלבויות ואת הפינויים עצמם. סעיף 36 לגבי הממשק של החצרות לרחובות, יהיה ממשק אפס אבל לגבי החצרות עצמן הן תתוכננה בצורה אחודה. התנגדות 4-12 סעיף 56 בתא שטח 109 הכולל 104 יחיד כל הדירות יהיו עבור דיור השכרה. מחציתן דב"י ל-25 שנה ומחציתן במחיר השוק החופשי וע"פ התנאים מגרש 108, התלות בין המגרשים הסחירים הרגילים וגם מבחינת הבלוק עצמו. לגבי המגרש 109, כל ההסכמים שיש לגבי מגרש 108 לשכירות יהיו במגרש הזה. **מלי פולישוק:** למרות שהיזם התנגד. **אודי כרמלי:** זו פשרה בין עמדת היזם לעמדת הצוות. **מלי פולישוק:** נציגת היזם בסוף ההתנגדויות אמרה שהם מתנגדים להסכם הזה. **דורון ספיר:** זהו שלב של הצבעה להחלטה ולא דיון.

#### **הצבעה:**

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי  
נגד: שולה קשת

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - 0026-21

ההצעה התקבלה.

**בישיבתה מספר 0026-21 מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**1. לקבל באופן מלא:**

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית): סעיפים 13-19, 21, 28.2, 34.2, 42, 43, 44 להתנגדות.
  - **התנגדות 03** (רשות מקרקעי ישראל): סעיפים 1,2,3,5,6 להתנגדות.
  - **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה): סעיפים 55 ג-ד', 56 להתנגדות.
- סעיף 56: הוחלט על שינוי המענה כדלקמן: בתא שטח 109 הכולל 104 יח"ד סה"כ, מחציתן (52 יח"ד) תומרנה מדיור סחיר סטנדרטי לדיור מיוחד בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מחציתן השניה של יח"ד אלה תומרנה מדיור סחיר סטנדרטי לדיור להשכרה במחירי שוק חופשי.
- עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית ביחס ליח"ד אלה והן תחזורנה כיחידות להשכרה בבעלות אחודה במחירי החוק החופשי.
  - כלל יח"ד הדיור בתא שטח 109 (דב"י/שכירות במחירי שוק חופשי) תהיינה להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. להבטחת האמור תרשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
  - יש לעגן את האמור לעיל ביחס לתא שטח 109 ובלוק 10, בדומה להוראות, ההתניות (כגון שלביות מימוש בתחום הבלוק עצמו) וההסכמים הנלווים של תא שטח 108 ובלוק 6.
- התנגדות 14** (התנגדות מה"ע): סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

**2. לקבל באופן חלקי:**

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית): סעיפים 23, 24, 26, 35, 36, 40, 45, 46 להתנגדות.
- סעיף 35: מבקשים לעדכן את המענה כך שקידום בקשה להיתר עבור שימושים אלה ייעשה בהתאמה לתכנית הפיתוח והתשתיות לכלל התכנית (בקנה מידה 1: 500) בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו וכן היחידה לתכנון אסטרטגי בכל הנוגע לשימושים. כל זאת, כך שלא ימנע את ביצוע עבודות התשתיות הנדרשות לקידום מימוש שלביות הפיתוח ושלביות הפיננסיים כתוצאה מהקמת שימוש זמני במיקום כלשהו בתכנית.
- סעיף 36: מבקשים לשנות את המענה לסעיף זה מדחייתו לקבלתו באופן חלקי כך שיעודכנו ויתווספו הסעיפים הבאים בהתאם לנוסח הבא:
- א. עדכון סעיף 6.18 (ס.ק. 2.6): לא יותרו הפרשי גובה בממשק החצרות הפנימיות בכל בלוק כהגדרתו בתכנית, עם הרחובות הגובלים. ככל הניתן, מפלסי הפיתוח של

התוכן	מס' החלטה
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהתנגדויות	29/12/2021 6 - - 0026-21ב'

החצרות הפנימיות בכל בלוק באזורי המפגש עם הרחובות ההיקפיים יהוו המשך רציף למפלס המרחב הציבורי והרחובות ההיקפיים סביב לבלוק.

ב. עדכון סעיף 6.18 (ס.ק. 2.7): החצרות הפנימיות בכל בלוק תתוכננה באופן אחוד במטרה לשמש את כלל הבלוק כהגדרתו בתכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

ג. הוספת סעיף חדש תחת פרק 6.18: תותר הנמכת חלקים מהחצר הפנימית או כולה לטובת גישת הולכי רגל, אוורור ותאורה טבעיים אל קומת המרתף העליונה, כפי שייבחן בתכנית/יות העיצוב האדריכלי.

- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה):  
סעיף 64 להתנגדויות.

- **התנגדות 14** (התנגדות מה"ע):  
סעיף 1 להתנגדות.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

### 3. לדחות:

- **התנגדות 01** (עו"ד תמר מגדל, ליאור לוי דביר וקנין בשם יזמי התכנית):  
סעיפים 10-12, 20, 22, 25, 27, 28.1, 29, 30, 31, 32, 33, 34.1, 37.1, 37.2, 38, 39, 41, 47, 48 להתנגדות.

- **התנגדות 02** (התנגדות עו"ד משה פולק בשם מר ארנון כהן):  
סעיפים 1, 2, 3, 4, 6-ח', 5, 6-ז', 6 א'-ו', 7, 8 להתנגדות.

- **התנגדויות 04-12** (התנגדות ערן גליציאן, נתי זהבי, מרינה והבה, רועי ביטון, זהבי אברהם, עמית דוד שרעבי, תומר סולימן, שלמה והבה):  
סעיפים 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21-23, 24-25, 26-27, 28, 29, 30, 31, 33-36, 37 א', 37 ב', 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 א'-ב', 57, 58-60, 61, 62 להתנגדויות.

- **התנגדות 13** (עו"ד מורן גור בשם שרעבי שלום, דיאנה אפנס (שרעבי), סתיו ממן (שרעבי), יוסף שרעבי):  
סעיפים 8-15, 21-24, 25, 26

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לאחר תיקון כלל המסמכים בהתאם למפורט לעיל יש לתת תוקף לתכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ציפי ברנד, חן אריאלי