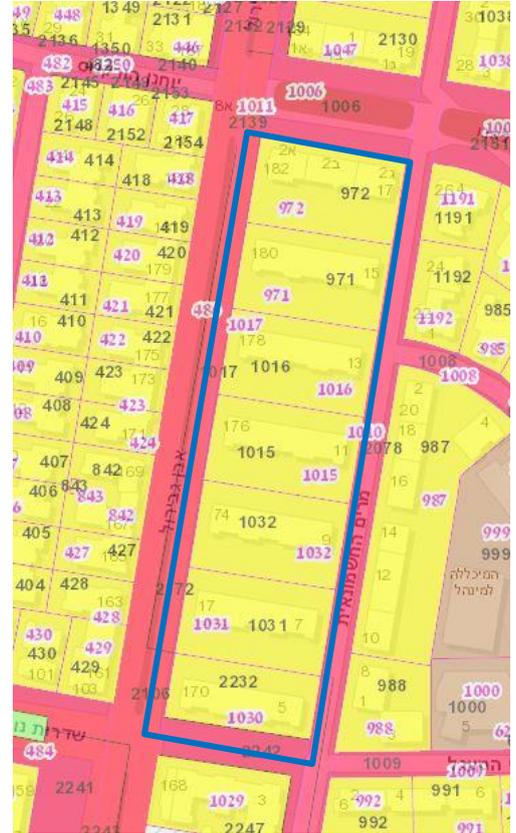
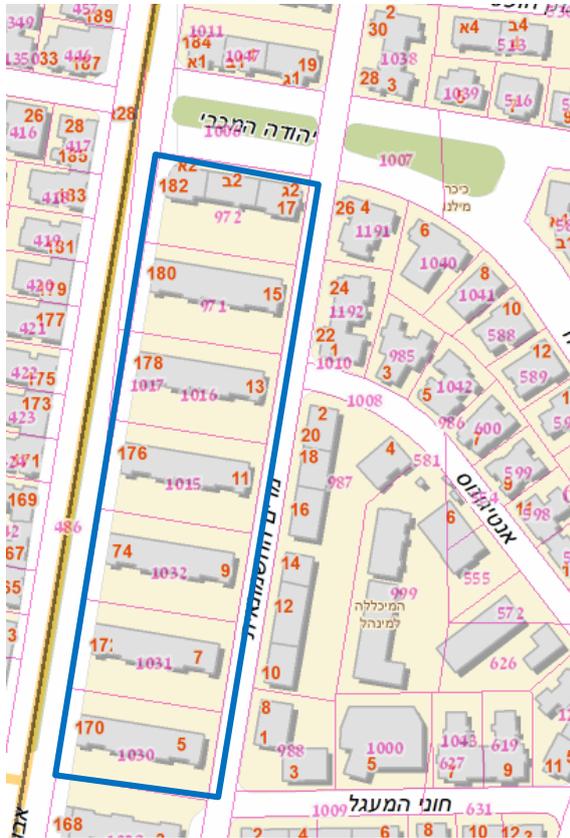


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:



רחוב מרים החשמונאית

רחוב יהודה המכבי	A	B	B	B	B	C	מעבר ציבורי- שטח שחופק מגרש 1030	
	מגרש 972	מגרש 971	מגרש 1016	מגרש 1015	מגרש 132	מגרש 1031		מגרש 1030
	אבן גבירול		אבן גבירול					
	182	180	178	176	174	172		170

רחוב אבן גבירול

- ממערב : רח' אבן גבירול
- מצפון : רח' יהודה המכבי
- מזרח : רח' מרים החשמונאית
- מדרום : חלקה 2242 (דרך מאושרת)

כתובת:

תל אביב-יפו
 רח' אבן גבירול 170-182

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6212		1030,1031,1032,1015,1016,971,972	

שטח התכנית:

13.895 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יוזמי התכנית: בית וגג בע"מ, לוינשטיין, עיריית ת"א

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 7 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה שיכון בן 4 קומות ו-22 יח"ד. סה"כ 7 מבנים ו-154 יח"ד.

העמדה המבנים ניצבת לרחוב אבן גבירול וכוללת חזית צרה עם קולונדה בזיקת הנאה להולכי רגל, אשר במרבית קיימת ללא חזית מסחרית. בכל המגרשים שטח המגרש כולל את תחום המדרכה המסומנת בזיקת הנאה. במגרש הדרומי קיימת הפקעה לדרך שטרם מומשה כהמשך לשדרות נורדאו המחברת לרחוב חוני המעגל.

מדיניות קיימת:

תכנית התחדשות רחוב אבן גבירול הינה בסמכות מחוזית ותובא לדיון בוועדה המקומית בחודש הבא. התכנית קובעת הוראות לבניה במגרשים הטיפוסיים ברחוב אבן גבירול. הבינוי הקיים בשיכון פועלי הנמל אינו תואם למגרשים הטיפוסיים ברחוב. בשל כך ולאור פעילות משמעותית של תושבים ויזמים להתחדשות המתחם, הוחלט לקדם תכנית ניפרדת אשר תהווה תיכנון כולל ומשכל צחד, ותאפשר מימוש עצמאי לכל מגרש מאידך. התכנית מיישמת את עקרונות תכני תרחוב אבן גבירול בנושא חתך הרחוב, תמהיל שימושים צפיפות חניה עיצוב וכיו"צ, וכן את תכנית הרובעים בכל הנודע לאגף הפונה לרחוב מריים החשמונאית.

בנוסף, התכנית מיישמת את המדיניות העירונית והוראות תכנית המתאר לבניה ברחובות עירוניים, בכל הנוגע לרצף ורוחב ראוי של מדרכות ושבילי האופניים, הקולונדה והחזית המסחרית, עירוב השימושים, צפיפות ותמהיל יח"ד, חניה, הוראות עיצוביות וכן הסדרת ייעוד מדרכות המסומנות בזיקות הנאה לייעוד דרך.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 50, 568, ע'1, תמ"א 38, ג', תת"ל 71ב', מסמך מדיניות אבן גבירול, פרסום 77-78.

פירוט ייעודי קרקע קיים: מגורים ג', דרכים, חזית מסחרית לאורך אבן גבירול ולאורך הבניין בחלקה הדרומית בסמטת חוני המעגל, מתקנים הנדסיים (תת"ל 71ב')

החלטת פירסום 77-78 בחלקות שיכון פועלי הנמל להגבלת הוצאת היתרי בניה במגרשים אלה אשר תוקפה חל עד 31.1.19.

תכנית המתאר : רחוב אבן גבירול הינו רחוב מעורב שימושים עם הוראות מיוחדות לרבות חזית מסחרית וקולונדה ולפיכך לא נכלל בתכניות הרובעים. הרחק המירבי במגרשים מעל 1.5 ד' הינו 4, גובה הבינוי עד 9 קומות (עם אופציה לבניה חריגה עד 15 קומות).

תת"ל 71 ב קובעת הפקעה לאורך הרחוב ברוחב של 4 מ', וכן מתקן הנדסי הממוקם בחלקו בתחום החלקה הדרומית (אבן גבירול 170) ובחלקו בתחום הדרך מדרום לו. עוד כוללת התת"ל פורטל יציאת הרכבת מתת הקרקע אל מעל הקרקע במקטע הממוקם מול תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

- א. מימוש מדיניות אבן גבירול בכל הנוגע לרצף הרחוב העירוני, יישום תכנית המתאר בכל הנוגע להוראות עיצוב רחובות לרחוב אבן גבירול, עירוב שימושים ותמהיל יח"ד מגוון הכולל הבטחת דירות קטנות.
- ב. תאום עם תכנית הרק"ל המפורטת- תת"ל 71 להבטחת רוחבמדרכות ראוי ושבילי אופניים רציף הכולל הרחבת הדרך באמצעות הפקעה בחזית רחוב אבן גבירול.
- ג. עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך הרחוב ובצמתים לפי סעיף 3.2.4(ג) (3) לתכנית המתאר.
- ד. קביעת הוראות ליישום תמ"א 38.

1. הבינוי

- 1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו 3 אגפים : אגף אבן גבירול עד 9 קומות קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה וקולונדה, אגף חצר עד 8 קומות וקומת גג חלקית, ואגף מרים החשמונאית הכולל 6 קומות ו-2 קומות עליונות בנסיגה.
- 1.2 במגרש הצפוני והדרומי (אבן גבירול 182) תחוייב חזית מסחרית וקולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' גם כלפי יהודה המכבי וכן בינוי רציף של 8 קומות וקומת גג בנסיגה. באגף מרים החשמונאית- 6 קומות ו-2 קומות עליונות בנסיגה.
- 1.3 במגרש הדרומי (אבן גבירול 170) יותר בינוי רציף של 8 קומות וקומת גג בנסיגה באגף הפונה לסמטת חוני המעגל.

2. הפקעה

הרחבת דרך ברחוב אבן גבירול באמצעות הפקעה ברחוב של 4 מ'. (בנוסף להפקעה הקבועה בתת"ל 71ב').

3. קווי בניין

3.1. קווי הבניין מעל הקרקע :

3.2. צידי - 3 מ'

3.3. קדמי אבן גבירול- אפס

3.4. קדמי לחלקה 2242 (הפונה לרח' חוני המעגל)-אפס

3.5. קדמי יהודה המכבי 4- מ'

3.6. קדמי מרים החשמונאית 4- מ'

4. נסיגות

קומת קרקע תהיה בנסיגה כלהלן:

- 4.1. לאבן גבירול ויהודה המכבי - 4 מ' לקולונדה וזיקת הנאה להולכי רגל.
- 4.2. למרים החשמונאית - 3 מ' לרצועת עמודים מפולשת.
קומת הגג תהיה בנסיגה כלהלן:
- 4.3. לאבן גבירול- 3 מ'
- 4.4. למרים החשמונאית- 2 קומות עליונות בנסיגה 3 מ'
- 4.5. לחצר הפנימית 2 מ'
- 4.6. בבניינים הפינתיים (אבן גבירול 170,182) הנסיגה בקומת הגג תהיה כלהלן:
- 4.7. תא שטח 100 (אבן גבירול 182): 3 מ' לרחוב אבן גבירול, למרים החשמונאית- 2 קומות עליונות בנסיגה 3 מ', לחצר הפנימית 2 מ' ולכיכר מילאנו 2 מ'.
- 4.8. תא שטח 106: 3 מ' לרח' אבן גבירול, 2 מ' למרים החשמונאית ולחצר הפנימית.

5. תכסית בנויה

- 5.1. תכסית קומה- 60%

6. שטחי הבניה

- 6.1. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה באמצעות יישום זכויות תקפות ותמ"א 38, בהתאם לפריסת השימושים שימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, הקטן ביניהם. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת נפחים אלה יבוטלו.

7. זיקת הנאה

- 7.1. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לאבן גבירול וליהודה המכבי בעומק שלא יפחת מ- 4 מ', זיקת הנאה במרווח הקדמי של הבינוי הפונה לרחוב יהודה המכבי, וכן זיקת הנאה שלא תפחת מ- 1 מ' בחזית הפונה למרים החשמונאית.
- 7.2. במגרשים בהם לא תמוקם רמפת גישה לחניונים, תירשם זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1 מ' בכל מגרש אשר יחד יצרו מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.

8. תמהיל שימושים-

- עפ"י השימושים בתכניות הראשיות ובתוספת שימושים כלהלן:
- 8.1. קביעת חובת "חזית מסחרית" בחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי.
 - 8.2. קביעת חובת שימושים לתעסוקה בשטחי קומה א' באגפי אבן גבירול בשטח שלא יפחת מ-240 מ"ר. הקף שטחי התעסוקה בתא שטח 106 לא יפחת מ-170 מ"ר.
 - 8.3. תוספת שימוש למגורים בקומת הקרקע באגף מרים החשמונאית ובאגף החצר כהגדרתם בתכנית.
 - 8.4. לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע באגפים הפונים לרחוב אבן גבירול וליהודה המכבי.

9 תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

- 9.3 שטח ממוצע 80 מ"ר עיקרי ליח"ד.
- 9.4 לפחות 25% מכלל יח"ד בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר.

9.5 תמהיל מפורט ייקבע במסגרת ת.ע.א לעת הוצאת היתר בניה.

9. מרפסות-

- 10.1 לא תותר הבלטת המרפסות באגף אבן גבירול.
 10.2 תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.6 מ' מעבר לקווי בניין בחזית מרים החשמונאית, לחצר הפנימית ולרחוב יהודה המכבי.

10. תנועה וחניה-

- 10.1 תקן החניה למגורים יהיה 08:1. לא תותר חניה לשטחי המסחר ולשטחי התעסוקה.
 10.2. יותרו עד 3 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מרים החשמונאית בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול ויהודה המכבי.
 10.3 לעת הוצאת היתר בניה יותר צמצום הכניסות כאמור ל-2 בכפוף לחו"ד מה"ע או מי מטעמו. שינוי במיקום כניסות אלה יהיה בכפוף לאישור אגף התנועה לעת הוצאת היתר הבניה.
 10.4. יחויב רישום זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים.
 10.5. פתרון חניה באמצעות מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה ייבחן לעת הוצאת היתר בניה.
 10.6. גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 5 מטרים (מהחלק הנמוך) עבור בתי גידול, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות

11. פרצלציה

- 11.1 שמירה על הפרצלציה הקיימת- תכנית הבינוי תאפשר מימוש של כל מגרש באופן עצמאי.
 11.2 הפקעות- יופקע שטח ברוחב של 4 מ' לכל אורך רחוב אבן גבירול (מדוד מעבר לקו ההפקעה של הרק"ל) לטובת הרחבת רחוב אבן גבירול.

12. הוראות פיתוח

- 12.1 קו הבנין למרתפים כלפי מרים החשמונאית יהיה 2 מ'. בתחום רצועה זו יועתקו עצים קיימים ויינטעו עצים בוגרים עפ"י הנחיות שיפורטו בתכנית העיצוב הכוללת למתחם.
 12.2 עצים המסומנים להעתקה עפ"י נספח העצים יועתקו עפ"י מפרט אגרונום העירייה ובאישורו.
 12.3 מימדי החצר הפנימית יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח. לא תותר הצמדת חצרות בכל שטח התכנית.
 12.4 בחצרות הפנימיות תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
 12.5 החצרות הפנימיות יפותחו באופן שיכלול 60% גינון ונטיעת עצים בוגרים עפ"י מפרט עירוני.

13. תכנית עיצוב

- 12.1 תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב ופיתוח כוללת למתחם ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: בינוי, קביעת תמהיל יח"ד, מיקום חדרים טכניים, רמפות חניונים, קביעת מפלסי פיתוח, נטיעות, הוראות לבניה ירוקה, מתקנים טכניים, הנחיות בניה ירוקה וכיו"צ.

14. איכות סביבה

- 13.1 התכנית כוללת הוראות לאיכות סביבה שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א -יפו.

15. התייחסות לסביבה

הקו הכחול של התכנית יכלול את 7 המגרשים. התכנון משלב חזית לאבן גבירול ובינוי וכן חצר פנימית משותפת, לשימוש הדיירים.
 חדרי האשפה יתוכננו בתת הקרקע, ככל הניתן. תיאום בוצע מול מחלקת תברואה של עת"א.
 בוצע דוח הצללות לתכנית
 התכנית כוללת הנחיות לבנייה ירוקה.

טבלת השוואה*:

ממצב מאושר (ללא תמ"א)	ממצב מוצע (תב"ע + תמ"א)	נתונים	
126%, ג	126%+ג' + הקלות+תמ"א 38	אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
15,698 מ"ר	35,517 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ שטחי שירות (כולל ממ"ד לפי 430 יח"ד)
לפי פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 50	14,034 מ"ר (לפי פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 50, תקנות הגא ותוספת 5% לנגישות)	מ"ר	
4	8-9	קומות	גובה
-	34.5 מ' (29 מ' מפלס הכניסה לקומת הגג)	מטר	
50%	לפי נסיגות מחייבות		תכסית קומת גג
לפי התקן	1:0.8		מקומות חניה
154	80 מ"ר ממוצע, מהן 25% יח"ד קטנות בשטח 65 מ"ר (כ- 460 יח"ד)		מספר יחידות

*כפוף לחישוב שטחים שיערך ע"י גורמי העירייה הרלוונטיים

16. שיתוף ציבור:

לתכנית בוצע הליך יידוע הציבור של כל דיירי הבניינים הכלולים בתכנית. יצויין כי ידוע הציבור לתכנית כוללת לרחוב אבן גבירול יתקיים בתחילת חודש אפריל.

להלן ריכוז ההסתייגויות שהועלו במסגרת התהליך :

1. חשש מצפיפות ותמהיל יח"ד הכולל יח"ד קטנות .
2. הקמת אגף אבן גבירול תפגע בדירות הקיימות של הדיירים.
3. שימושי התעסוקה ייפגעו בפרטיות הדיירים.
4. חשש מפגיעה בעצים קיימים.

התייחסות הצוות : התכנית מאפשרת את התחדשות המבנים, בהתאם למגמות התכנון העירוניות הכוללות תמהיל מגורים ושימושים מגוון ברחוב עירוני הכולל תואי רק"ל לצד שמירה מאפייני הבינוי הכוללים חצר פנימית מגוננת לשימוש הדיירים. נושא שמירת העצים יטופל בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני. התכנית קובעת אזורי נטיעות וגינות בתחום המגרשים ולשמירה על אופי המקום ככל שניתן.

חו"ד צוות :

ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. השלמת תאום עם פקיד היערות בכל הנוגע לסקר העצים, יישום הנחיות היחידה לאיכות הסביבה והנחיות לבניה ירוקה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		
מספר התכנית 507-0620104	שם התכנית שיכון פועלי הנמל דרום אבן גבירול תא/4825	מגיש התכנית בית וגג בע"מ, לוינשטיין, עיריית ת"א
עורך התכנית גידי בר אוריין		
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> תכנית מתאר כללנית	<input type="checkbox"/> עצמאית עם	<input type="checkbox"/> תכנית מתאר כללנית
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התחדשות 7 המבנים הקיימים כוללת ערוג שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים בהתאם למדיניות יחוב אבן גבירול ולסעיף 23 לתמ"א 38. קביעת הוראות בינוי וניצוב המגדירות גובה, מס' קומות, עמידות, ומותח קרקע. בנוסף, התכנית מטמיעה את ההפקעה הכלולה בתת"ל 471. הפקעה נוספת לטובת רצף מדרכות ושבילי אופניים הקיים בחוב.	62 א. (ג) חוק התויב תת"ש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הייתה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית ותא/5000; כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	נדרש מסמך מדיניות רחיק מירבי למגורים: 5 לתור תוספת שטחים וגובה רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה לא מעל רחיק מירבי 7 וגובה מירבי 25 קומות	401 צפון אבן גבירול	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5 הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב	ר-31	
+	5.3.5 קיים מסמך מדיניות לרח' אבן גבירול	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור בבנייה עירונית, ציר מעורב נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, מרקס ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבה נספח אזורי ומתחמי תכנון: רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות
+	לפי סעיף 3.2.4 שימושים למגורים לפי סעיף 3.4.2 שימושים ראשיים מגורים, מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים סעיף 3.4.2(א)(2) בקומת קרקע לא יותר מגורים לפי סעיף 3.4.3 חזית מסחרית בקומת קרקע שימושי מסחר 1 ואו תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבנייה עירונית - ציר מעורב - חזית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.

<p>+ 240 מ"ר משרדים 63 יחיד לתא שטח עד 430 יחיד לתכנית</p> <p>חזית מסחרית לכיוון רחוב יהודה מכבי</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 שימושים למגורים</p> <p>לפי סעיף 3.4.2 שימושים ראשיים יותר למגורים משרדים 1 מסחר 1 תעסוקה</p> <p>חזית מסחרית- לפי סעיף 3.4.3(א)(1) שימוש בקומת הקרקע למסחר 1 או תעסוקה 1</p> <p>לפי סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: -אזור מגורים בבנייה עירונית -ציר מעורב - חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים</p>
<p>+ דרך מוצעת</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1.13. שימושים כללים : שימוש לדרך</p>	<p>שימושים נוספים שירותים בעלי אופי ציבורי שימושים כללים, תשתיות ונלווים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>	<p>שטח</p>
<p>+ זכויות הבניה מוקנות מתביעות תקפות ותמ"א 38 בלבד</p>	<p>לפי סעיף 2.4.3 זכויות הבניה נגזרות מתכניות תקפות ותמ"א 38</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, ציר מעורב</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>שטח</p>
<p>+ לפי תכנית ע"1</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתכניות תקפות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>שטח</p>
<p>+ התכנית קובעת 9 קומות לאבן גבירול ו- 8 קומות לרחוב מרים החשמונאית ולאגף החצר.</p> <p>גובה קומת גג עולה על גובה קומה טיפוסית אך הגובה המירבי של המבנים עומד בגובה הקומות תמוטר על פי מספר הקומות האפשרי לפי תכנית המתאר</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובהתאם לסעיף 4.2.5(א) בניה חריגה לסביבתה ניתן לאשר מספר קומות חורג ממספר הקומות המירבי עד לדרגת גובה אחת מעבר למסומן בנספח העיצוב בהתאם לסעיף 4.2.6(א) וטבלה 5.4 ניתן לאשר עד 25 קומות לאורך שימושים שאינם למגורים</p> <p>לפי סעיף 4.2.2(ג)(1) ו- (3) גובה מירבי וגובה קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות אזור בבניה נקודתית חריגה לסביבתה/</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>הוראות עיצוב</p>

<p>+ לתכנית קיים נספח בינוי ונוף הכולל דו"ח אגרונום. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר.</p> <p>+ + הנחיות ייתנו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח</p>	<p>4.2.1 לפי סעיף (א) כללי (ב) נספח בינוי (ג) תכנית עיצוב ופיתוח</p> <p>לפי סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח בין קו בניין לגבול מגרש</p> <p>לפי סעיף 4.24 נטיעות עצים ועצים בגורים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ רוחב מדרכות – 8 מ' (4+4 בקולונדה) לכיוון רחוב אבן גבירול, התכנית מטמיעה את נתיב האופניים המוצע באבן גבירול</p>	<p>רחוב עירוני- בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לפי סעיף 3.6.14 (ב) בדקית האפשרות להבטיח רוחב למדרכות של: 8 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו- 5 מ' ברחוב מקומי ולהבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים. שצ"פ - לפי סעיף 3.6.1 (ג) – (5) תשתיות (8) נספחים 3.6.11 שימושים למרחב ציבורי</p>	<p>כלל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שע"מם 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת שטח פתוח מקומי רחוב עירוני</p>
<p>+ תואם חוות דעת תחבורתית</p> <p>התכנית מטמיעה את ההפקעה לרק"ל ומפקיעה גם לתכנית.</p> <p>תקן חניה מוקטן מוטמע בתקנון התכנית.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (ה) תו"ד תחבורתית</p> <p>לפי סעיף 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית</p> <p>לפי סעיף 3.8.4 קווי מתעין</p> <p>לפי סעיף 3.8.7 (א) תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>

<p>+ לתכנית הוכן דו"ח אקלים והצללות לבחנית השפעה סביבתית. מוטמעיאלית.</p> <p>+ מוטמע סעיף רלוונטי בתקנון.</p> <p>+ מוטמע סעיף רלוונטי בתקנון.</p> <p>+ מוטמע סעיף רלוונטי בתקנון.</p>	<p>4.4.2 לפי סעיף (א) סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 לפי סעיף עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.</p> <p>4.4.4 לפי סעיף הנחיות מרחביות קיימת הוראה בתקנון לגבי ניקוז מי נגר</p> <p>4.4.5 לפי סעיף תנאים להפקדה סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p>	<p>4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית</p> <p>4.6.4 (ב) הוראות המונעות אפשרות להחרדת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מני הביוב אל מערכות הניקוז קיים הוראה בתקנון</p> <p>4.6.4 (ג) כנייל</p> <p>4.6.5 ביוב – תנאי לקותר בניה אישור תשתיות ביוב וניקוז</p> <p>4.6.6 חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק-בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), ו-(17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלתי)
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
	<ul style="list-style-type: none"> הבלטת מרפסות. הקלה בניה בשיעור של 6% לצורך שיפור תכנון. הקלה בשיעור 2.5% לצורך תוספת קומה.
	<ul style="list-style-type: none"> זיקות הנאה לרחוב אבן מרים החשמליות ולרחוב יהודה המכבי. הפקעה.

סעיפי חוק-בסטייה לשימוש לפי סעיף 62א(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עידו גבולי, אדריכל / קולטן אדריכל	014849513		26.3.2019
היועץ המשפטי-לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		25.3.2019

ח ברעם | 2017

העמקים

גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/03/2019

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/03/2019

בישיבתה מספר 0006-19ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה רקע לקידום התכנית- מקודמת תוכנית לכלל רחוב אבן גבירול המאופיינת בבניה טיפוסית- מבנים המייצרים דופן לרחוב כולל חזית מסחרית וקולונדה הבנויים בקיר משותף של 2 או 3 חלקות. לאור הטיפולוגיה השונה של המבנים הכלולים בתכנית זו הוחלט לקדם עבורם תוכנית נפרדת. היוזמות שקיבלנו היו עבור חלק מהמגרשים והצוות המקצועי חייב תכנון כולל למתחם, אשר יאפשר מימוש עצמאי לכל מגרש. הועדה מצטרפת כמגישי התוכנית.

גידי בר אורין: מציג את התוכנית במצגת.
ליאור שפירא: במסגרת ההיתר מבוקש להוסיף דיור בר השגה של 10% מיח"ד המוצעות בכל אחד מהמגרשים לתקופה של 20 שנה כפוף לנוהל העירוני עם הסכם עם העירייה למימוש התוכנית. ציפי ברנד: איך יכול להיות שיהיו 368 יח"ד ולא יהיה גן/מעון.

אסף אראל: באבן גבירול אני מבין מה נעשה. אני פחות מבין למה זה הפך לבניוי בצורת ח ולא בצורת ר שיפתח אויר לגינה.

מיטל להבי: האם מס' יחידות הדיור בהתאם למצגת? האם הדרפט יתוקן בהתאם? מפנה לעמ' 54 גיל שור-דייר: ישנו שטח שמוצג כהפקעה אבל לא מדובר על הפקעה אלא שינוי יעוד. הוא היה מיועד לדרך בשנות ה-50, כרגע הנושא בדיון משפטי שממתין להכרעה, ולכן אנחנו מבקשים לא להפקיד את התוכנית. איך אפשר להגיש התנגדויות על משהו שלא הוכרע משפטי. צריך הנחיה של הועדה.

הראלה אברהם אוזן: התיק מתנהל בבמ"ש, יש פה תוכנית שקבעה הפקעה על סמטת חוני המעגל והדיירים באבן גבירול 170 הגישו עתירה בטענה שאין צורך בהפקעה ובבקשה לבטל את ההפקעה. הבקשה אינה מקובלת עלינו והצגנו את טיעוננו בבימ"ש. כרגע מקודמת תוכנית לכלל המתחם, התוכנית לא משנה את היעוד ומבחינתנו זו דרך כשמבחינה תכנונית אנחנו עומדים על כך שהיא נדרשת ואין שום סיבה לעכב את התוכנית הזו.

ענת בירן עו"ד: חשוב שחברי הועדה ידעו את כל פרטי העניין כולל מו"מ שמתקיים מול הצוות והעמדה של פרום תכנון. בתהליך היה דיאלוג תכנוני חשוב שלא פוגע בדיירים ויש מענה לשביל אופניים. הראלה אברהם אוזן: זה לא סותר ולכן זה לא צריך להיות פה.

גילה גינסברג: בעת קידום התוכנית, התוכנית נבדקה ע"י יחידה האסטרטגית ונקבע הצורך ב500 מ"ר שטחי ציבור בנויים. יש לציין כי התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה באופן עצמאי וללא תלות במגרשים אחרים, ולפיכך פריסת השטחים אינה אפשרית בכל מגרש ומגרש שכן יתקבלו שטחים בהיקף קטן בכל מגרש. בתחילה כללה התכנית הקצאת שטח ציבורי ב-2 מגרשים בעלי נגישות גבוהה הממוקמים האחד בסמטת חוני המעגל והשני ביהודה המכבי, 250 מ"ר בכל מגרש. מאחר שנראה שהקצאת שטחי הציבור נופלת על 2 המגרשים כאמור והמגרשים הפנימיים לא תורמים שטחי הציבור, ומאחר שהתוכנית העירונית המאפשרת להוסיף שטחים לטובת שטחי ציבור לא אושרה, החלטנו להוריד את הדרישה לשטחי ציבור בנויים ולכלול את המטרות העירוניות הכלולות בה- הפקעה מעבר לתת"ל, על מנת לקיים את רצף שבילי האופניים נדרשים 4 מטר נוספים כלומר הקצאת 4 מטר בחזית מעבר להפקעת התת"ל. ועירוב שימושים בקומה מעל קומת המסחר.

ציפי ברנד: התוכנית הזו לא רלוונטית בלי גני ילדים. לא ניתן לאשר תוכנית בלי להקצות מקומות למעונות יום או גני ילדים. האם חזרתם לתכנון האסטרטגי אחרי שקבלתם את הדרישה ל- 500 מ"ר.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית מבחינת זכויות הבניה משתמשת בזכויות בניה של תוכניות תקפות ושל תמ"א 38. אין פה שטחים נוספים לפי תכנית 5000 ולכן ההקצאה של צורכי ציבור נבחנת מול תמ"א 38. תוכנית 5000 קובעת שאין בה כדי לפגוע בתמ"א 38. הועדה הפקידה תוכנית לתוספת שטחי ציבור שחלה על כל העיר שמתייחסת לתוספת צפיפות של תמ"א 38 ושבס כחלון. התוכנית המופקדת קובעת פרמטרים לנושא של תוספת דירות מכח התמ"א ושטחי הציבור בהתאמה אליה. לתוכנית קבלנו הערה לפי סעיף 109 מהועדה המחוזית והיא כרגע נמצאת בבחינה משפטית... המחשבה היתה שחלף שטחי הציבור, אנחנו נדרוש את הד"ב בהתאמה לתכנית 5000 לפי התוספת השישית לחוק. זו הקונסטרוקציה המשפטית שמאפשרת לנו לדרוש את הדב"י. אבל אני לא רואה איך על תוכנית שלא מוסיפה שטחים מכח תוכנית המתאר ניתן לבקש את שטחי הציבור.

ציפי ברנד: לא יכול להיות שלא יהיה פתרון.

גילה גינסברג: התכנית מהווה חלק מתכנית אבן גבירול. לרחוב נעשתה בדיקה של מאזן לשטחי ציבור. בכל מקום בו מתאפשרת הקצאת שטחי ציבור התכנית תקצה. התוכנית תידון במאי.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר צריך לתת מענה למבני ציבור גנים וכד', כאשר יהיו בפרויקט כ-400 יח"ד צריכים לתת מענה. אם מתבססים על שטח מצפון לכיכר מילאנו, ושם אמורות להיות העתודות למבני ציבור בואו נתאם ששני הדברים יהיו ביחד וכל פרויקט יקודם במקביל באופן שאותה יחידת קרקע תיתן פתרונות למבני ציבור. בנוסף צריך לשמוע מהיחידה האסטרטגית את אופן החישוב שהיא עושה. (בשלב זה עו"ד חגית המאירי החליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן)

מיטל להבי: נאמר 10% דיור בר השגה ל-20 שנה הם 40 יח"ד. ההצעה שלי היא לחזור לתכנית הבסיסית בצד של חוני המעגל ויהודה המכבי שטחי ציבור עם אופציה לדיור בר השגה. אלה שבאמצע יחויבו בדיור בר השגה אלה שבשוליים יחויבו בדיור בר השגה אלא אם כן הם יסכימו לעשות גן ילדים. גני ילדים יכולה להיות חלופה לבחירת היוזמים. מזכירה שחוני המעגל הוא מעון ילדים עם 1000 מסורבים להתקבל אליו. ברח' אנטיגונוס יש בית ספר שזה 200 מ"ר לכיתה. בנוסף אני רוצה לבחון שאולי ההפקעה יכולה לשרת את ציר הולכי רגל ולא כביש. כרגע הבאת תוכנית שבונה שכונה עם מעבר עם 3 מ' מדוע פה צריך 10 מ'. מדוע לא להגיע לגישור או סיכומים מחוץ לבי"מ.

חגית המאירי: במסגרת העתירה כן בדקו את זה. מיטל להבי: הצעה: א. לאפשר לבניינים שבדפנות להחליף מטלה ציבורית של דיור השגה למטלה של גני ילדים.

ב. מבוקש לבדוק את העניין של ההפקעה ומה ההיקף הנדרש, אפשר לעשות מעבר צר יותר. מלי פולישוק: כל המתחם והיחוד שלו נעלם, ברור שצריך התחדשות עירונית אבל משהו הולך כאן לאיבוד ועל זה צריך לתת את הדעת.

איתי- יזם: אנחנו 5 שנים עובדים על התוכנית וארגנו את המגרשים לא בקשנו אחד וחלוקה או מגדלים. אם היינו מפרקים את המגרשים היינו מקבלים יותר זכויות. אם אתם רוצים משהו אי אפשר לקחת, בלי לתת תמורה עבור זה. עבדנו בצמוד להנחיות הצוות. אסף אראל: מה בנוגע לשאלתי על מרים החשמונאית? איתי-יזם: קוי בנין של מרים החשמונאית עשינו נסיגה של 8 - 10 מ', יש מעברים ולא עשינו ח' זה סוג של נ'.

גידי בר אורין: לגבי מרים החשמונאית אנחנו נמצאים ברובע 4. זו תבע נפחית עפ"י קווי בנין. על מנת להמשיך לשמור על חצרות הללו עשינו בנין בצורת נ' כי כך אנחנו מרוויחים את החצרות הפנימיות וזיקות הנאה במרים החשמונאית.

אסף אראל: מדוע לא לפתוח את החצר המסוימת הזו, הנחת היסוד שלי היא אינה איך אפשר למקסם את זכויות הבניה אולי אפשר למקסם רק 90%.

ליאור שפירא: ככל שתיתן להם פחות הדבר גם הדיור בר השגה יהיה פחות אטרקטיבי. חגית המאירי: במסגרת העתירה בנושא ייעוד הדרך בחוני המעגל התקיימו דיונים במשך שנתיים ולא הגיעו להסכמות ובסופו מדובר בנושא תכנוני. ולעניין החלפת המטרה הציבורית במקום דב"י לעשות גני ילדים היתה החלפה.

אורלי אראל: שמעתי מה שמיטל הציעה. בחודש מאי נגיע עם תוכנית של התחדשות אבן גבירול גם במקטע הצפוני ששמע נקצה שטחים מבונים אני מציעה לקבל את ההצעה של מיטל ובמידה ותהיה בעיה תכנונית/משפטית נמצא את הדרך נחזור לועדה לעדכון. אם יש שוויון בחלוקת הנטל. ציפי ברנד: אני רוצה התייחסות לגנים.

אורלי אראל: התוכנית תקצה 500 מ"ר שטחים ציבוריים בשני מבנים הדרומי והצפוני + שטחי חצר ו-10% דב"י במבנים המרכזיים ובתנאי שיהיה שוויון בחלוקת הנטל בין המגרשים. במידה ותהיה בעיה עם ההצעה הזו הצוות יחזור לועדה.

אביגדור פרויד: הגשתם תוכנית על שטח עצום עם חלוקה שכל בנין נשאר בפני עצמו זה יזרז את הנושא והגיע הזמן שבחלק הצפוני יקבל את אותה תצורה של אבן גבירול. בחלק הצפוני תהיה חלוקה כזו שהרצון והדרישות לשטחי ציבור כמו גני ילדים תביא לתוצאה משביעת רצון.

יהושע מאוזנר נציגות אבן גבירול 182: נושא גן ילדים עלה וכולם התנגדו לזה, לקחת פרויקט ולהכריח יזם עם דרישות לא הגיונית אל תערימו קשיים.

ראובן לדיאנסקי: צריכים להשאיר את הפרויקט כמו שהוא 10%. דב"י צריכה להיות הכרעה מספרית. כמה שטח יש? ומה הצורך ולכן צריך לחזור להצעה המקורית שהיא 10% דב"י בכל המבנים האזור מצפון לכיכר מילאנו. אני מבקש שההצעה תהיה הפוך.

ההצעה של ראובן:

לאשר את התוכנית בכפוף לכך שהתוכנית תקצה 10% דב"י מיחידות היזם שהם 50% משטח הפרוייקט בכל המבנים בהתחשב בכך שבחלק הצפוני יהיה מענה לגני ילדים ומעונות ובמידה ותהיה בעיה הצוות יחזור לועדה.

מיטל להבי:

לאשר את התוכנית בכפוף לכך שהתוכנית תקצה 500 מ"ר שטחים ציבוריים בשני מבנים הדרומי והצפוני + שטחי חצר ו-10% דב"י מיחידות היזם שהם 50% משטח הפרויקט במבנים מרכזים ובתנאי שיהיה שיוויון בחלוקת הנטל. במידה ותהיה בעיה עם ההצעה הזו הצוות יחזור לועדה.

איתי-יזם: לא מגיע לנו שיפילו עלינו את נושא הדב"י אבל אם כבר זה קרה אני מבקש שהדרישה של דירות הדב"י תהיה מחלקו של היזם ולא מכל הפרויקט.
ליאורשפירא: כמה החלוקה? מה היחס בין יח"ד ליזם ליח"ד? האם 35-65

בשטחים זה חצי חצי ויח"ד 35-65 לטובת היזם כי הוא לוקח את הדירות הקטנות.
אסף אראל: יש יותר מידי דירות, אני חושב שהחזית על מרים החשמונאית מיותרת, הפרויקט הזה גדול מידי.

גילה גינסברג: אני מבקשת להזכיר כי התכנית הזו חיונית לשמירת רחוב אבן גבירול ורציפות המדרכות ושבילי האופניים. זכויות הבניה הינן עפ"י זכויות תקפות ותמ"א 38 החזית במרים החשמונאית הינה עפ"י תכנית רובע 4. הזכויות התקפות ותמ"א 38 יוצרות נפח שצריך לפרוס אותו בצורה מיטבית. הפרויקט גדל אבל שומר על איזון.

ראובן לדיאנסקי: הפרויקט הוא נכון ונותן את הפתרון לחברה צעירים. זה לא פרויקט שהיזם דורש מעבר ולכן יש הצדקה לעניין 10% דב"י לדירות שבבעלות היזם.
אני מסיר את ההצעה שלי.

הצבעה:

נגד: אסף הראל מתנגד להיקף התוכנית והחזית למרים החשמונאית.
בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לכך שהתוכנית תקצה 500 מ"ר שטחים ציבוריים בשני מבנים הדרומי והצפוני + שטחי חצר ו-10% דב"י מיחידות היזם שהם 50% משטח הפרויקט במבנים מרכזים ובתנאי שיהיה שיוויון בחלוקת הנטל. במידה ותהיה בעיה עם ההצעה הזו הצוות יחזור לועדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8581 בעמוד 2166 בתאריך 16/12/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
ידיעות אחרונות 20/12/2019
מעריב הבוקר 20/12/2019
מקומון ת"א 19/12/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב שד רגר יצחק 28 באר שבע 8489512	כנרת כהן עו"ד
הוברמן 24 תל אביב 6407516	משה רז כהן עו"ד
הרוקמים 26 מרכז עזריאי בנין A חולון 5885849	נת"ע סיגל גפני ממונה סטוטוריקה
ששת הימים 30 מגדל צ'מפיון בני ברק 5120261	עו"ד דורון יגאל
דרך בגין מנחם 150 תל אביב 6492105	עפר טויסטר
רחוב רייק חביבה 18 רעננה 4332417	רמי לבנת
בשם דיירים רחוב אבן גבירול 170 ת"א	עו"ד ענת בירן

<p>לדחות את התנגדות</p>	<p>שינוי הייעוד בתכנית זו הינו מכוח תכנית המתאר שקובעת את רחוב אבן גבירול כציר מעורב שימושים בהיותו אחד הרחובות הראשיים במרכז העיר הכולל תוואי רכבת קלה. המדיניות העירונית לפיכך הינה לאפשר ברחוב מגוון שימושים לרבות תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור לצד שימושי המגורים, תוך שמירה על מאפייניו האדריכליים אשר כבר כיום קיימים בו. רחוב אבן גבירול לפיכך מגלם את יתרונותיה של רקמת החיים התל אביבית במרכז העיר המאפשרת שימושי מגורים בעיר שוקקת חיים. נושאי מניעת מטרדי רעש, ריחות, פינוי אשפה מטופלים ע"י היחידות העירוניות הרלוונטיות.</p>	<p>1. שינוי ייעוד לאזור שימושים מעורב ייפגעו באיכות החיים מבחינת רעש, ריחות, חניה, ביוב, פינוי אשפה ובערך הדירה הממוקמת מעל הקומה המסחרית.</p>	<p>1 עו"ד כנרת כהן ב"כ דייר באבן גבירול 176</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התחדשות המבנה אינו מותנה בתכנית זו והוא נכלל בתכנית רחוב אבן גבירול תא/ 4562 אשר כוללת זכויות והוראות להתחדשות המבנים ברחוב וביניהם מבנה זה אשר הועברה לטיפול הוועדה המחוזית לקראת דיון להפקדתה. יצויין כי ההחלטה על קידום תכנית עצמאית בנפרד מתכנית רחוב אבן גבירול לשבעת המבנים הכלולים בין רחובות אבן גבירול, חוני המעגל, מרים החשמונאית, יהודה המכבי התקבלה מהטעמים הבאים: מדובר במבנים בעלי טיפולוגית בנייני שיכון הניצבים לרחוב וביניהם שטחים פתוחים, אשר <u>אופן התחדשותם משפיע זה על זה בכל הנוגע ליחס בין תכנית הבניה לשטחים הפתוחים, מרחקים בין המבנים, מס' כניסות ויציאות לתניונים, מסלול התחדשות (תוספת על בניינים קיימים ובניה חדשה) ועוד וקיים צורך להתייחס לנושאים אלה בתכנית ניפרדת. בהתאם לכך אושר 77-78 למגרשים אלה(וכן למגרשים הממוקמים מצפון לכיכר מילאנו.</u> אמנם מדובר בטיפוס בניה דומה לטיפוס הבניה במיבנים הכלולים בתכנית, אולם ניתוקו</p>	<p>יש להרחיב את הקו הכחול ולצרף את החלקה בכתובת אבן גבירול 168 על מנת ליצור תיכנון מטבי היות והבינוי דומה לטיפוס הבניה בו מקודמת תכנית והוא מהווה יחידה תכנונית רציפה. ללא צרוף חלקתם לתכנית תיפגע זכותם לחידוש המבנה הכולל מיגון בפני רעידות אדמה וממ"דים.</p>	<p>2 עו"ד משה רז כהן ב"כ אבידן דור הוברט, רנט עילי אבן גבירול 168</p>

	<p>של המגרש מיתר המבנים בשל היותו גובל בסמטת חוני המעגל יוצרת מגרש עצמאי אשר התחדשותו אינה משפיעה מבנים שכנים, באופן בו המבנים הכלולים בתכנית משפיעים זה על זה ולא נראה כי הוא עונה על התנאים המחייבים להחריגו מהתכנית הכוללת לרחוב. יצויין כי הבקשה להכלל בתחום התכנית הגיעה מצד המתנגדים ערב הדיון להפקדת התכנית לאחר הליכי קידום ממושכים ומורכבים שכללו שיתוף ציבור ולא ניתן היה לעכב את הבאת התכנית לדיון להפקדה. עוד יצויין שחוו"ד המשפטית היא שבשלב זה צירוף חלקה זו יגרום לביטול הפקדת התכנית ויצריך הפקדה מחודשת.</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.3 ראשית, יובהר כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת תוספת משמעותית של יח"ד ביחס לקיים, אשר עבורן נידרשת תוספת שטחי ציבור ולא ניתן להשעינם על מערך שטחי הציבור המצוי גם ללא תכנית זו במחסור חמור באזור זה. כמו כן יצויין כי התכנית מאפשרת התחדשות של כל מגרש באופן עצמאי ולפיכך לא מתאפשרת הקצאת קרקע לשטחי ציבור כי אם שטחים בנויים. לאור העובדה כי מדובר בהתחדשות עירונית לפי תמ"א 38, הקצאת השטחים נעשתה בהיקף המינמלי הנדרש - 500 מ"ר עבור כלל התכנית. הקצאות מסוג זה ניתן למצוא בתכניות רבות ברחבי העיר, בהן מתקיים עירוב שימושים של מגורים ושימושים ציבוריים במטרה לאפשר התחדשות עירונית באמצעות תוספת זכויות בניה והגדלת היצע יח"ד בעיר, ותוך מתן מענה לצרכי הציבור. מיקום השטחים הציבוריים נקבע במגרשים הפינתיים בהם מתאפשרות גישות עצמאיות וניפרדות הגובלות במרחב ציבורי-האחת מרחוב יהודה המכבי העתידי לעבור שינויים במסגרת תכנון הקו הירוק</p>	<p>1.3 חוסר שוויון בחלוקת הנטל- רק שניים מן המבנים כוללים שטחי ציבור בנויים. הקצאת דיור בהשג יד אינה מהווה שוויון בנטל המשימות הציבוריות.</p>	<p>עומר רייטר ב"כ מתנגדים בכתובת אבן גבירול 182</p>	<p>3</p>

<p>ולכלול רחבה ציבורית מגוננת והשניה מסמטת חוני המעגל שתפותח כמעבר להולכי רגל ושביל אופניים. כמו כן מתאפשר נפח בנוי של 8 קומות וקומת גג בכל אגפי המבנה. במגרשים בהם לא הוקצו שטחים ציבוריים בנויים, החליטה הוועדה על דיור בהישג יד כתועלת ציבורית, וזאת בנוסף לחובת קומת תעסוקה באגף אבן גבירול. עוד יצוין הוועדה המקומית בהחלטתה הקפידה על שוויון בין המגרשים בחלוקת המטלות הציבוריות בתכנית ואף קבעה כי הנושא ייבדק מבחינה כלכלית. לפיכך נערכה בדיקה כלכלית בה הושוו 2 טיפוסים המגרשים ונמצא כי מערך התועלות העירוניות שווה: המגרשים הכוללים שטחים ציבוריים אינם מחוייבים בשימושי תעסוקה וכוללים 8 קומות וקומת גג בכל אגפי המבנה. ביתר המגרשים תידרש הקצאת יח"ד לדב"י, קומת תעסוקה באגף הפונה לאבן גבירול ונפחי בניה קטנים יותר באגף הפונה למרים החשמונאית הכולל 6 קומות ו-2 קומות בנסיגה.</p>			
<p>3.2. השימושים שייקבעו בשטחים הציבוריים יהיו בהתאם לצרכים העירוניים ולא ניתן להגבילם. יש לציין כי התכנית כוללת הוראה לגבי מיקום כניסות לשטחי הציבור מרחוב יהודה המכבי ומסמטת חוני המעגל, באופן שיוצר הפרדה משימושי המגורים.</p>	<p>3.2. אין מגבלת שימושים לשטחים (חברה קהילה ספורט חינוך תרבות בריאות ורווחה). אלה מה שיוצר חוסר וודאות לגבי הבנייה והשימוש העתידי העלול להוות פגיעה באיכות החיים מבחינת מטרדי רעש, ריח, תנועה, עלויות, וערך הדירות. יש להגביל את השימושים למניעת מטרדים וכן את שעות השימוש בהם, ולבדוק את השלכות התנועה העלולות להגרם בגינם.</p>		
<p>3.3. מדובר בשטחי שרות תת קרקעים במטרה לאפשר את הפרדתן ותיפעולן העצמאי של המערכות הטכניות של שטחי הציבור כגון חדר אצירת אשפה, מערכות מ.א וכיו"צ.</p>	<p>3.3. שטחי שרות בתת הקרקע אשר ייקבעו בתכנית העיצוב הינם ללא הגבלה ומוסיפים לחוסר וודאות</p>		
<p>3.4. הדרישות לכניסה נפרדת ולעצמאות תיפעולית הכרחיות לטובת תפקוד הבניין ומהוות חלק בלתי נפרד מתכנון שטחי ציבור מבונים בשטחים פרטיים.</p>	<p>3.4. דרישות כגון כניסה נפרדת ועצמאות תיפעולית מגדילות את הוצאות הקמתם של שטחי הציבור.</p>		

	<p>3.5. מדובר בתכנית בסמכות מקומית ולא ניתן להוסיף שטחים מעבר לתכניות התקפות. בנוסף ראו מענה בסעיף 1 לעיל</p> <p>3.6. הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מהווה תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש ואינה ייחודית למגרש הכולל שטחי ציבור. במסגרת תכנית זו יפורטו נושאים כגון עיצוב אדריכלי, פיתוח, בנייה בת קיימא, מערכות טכניות, וכיו"צ אשר לא ניתן לפרטן במסגרת התב"ע.</p> <p>3.7. עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים.</p> <p>3.8. תנאי לאיכלוס יהיה רישום האיחוד וחלוקה הקבוע בתכנית הנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה ואשר כולל את שטחי הציבור המבונים.</p>	<p>3.5. יש להוסיף זכויות בניה כנגד שטחי הציבור הנגרעים כנגד עלות הקמתם.</p> <p>3.6. הכנת תכנית העיצוב בה כתנאי להיתר הבניה עלול להוות עיכוב להיתר הבניה.</p> <p>3.7. תנאי להיתר בניה – רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ע"י מבקש ההיתר אינו אפשרי בשלב היתר הבניה, יש לתקן זאת.</p> <p>3.8. רישום בפועל של השטחים הציבוריים שנקבע כתנאי לאיכלוס אינו אפשרי טרם רישום הבית המשותף.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערות נת"ע.</p>	<p>1.נספח הבינוי יש להציג בתנוחה ובחתך את תכנון הרק"ל</p> <p>2. בתשריט מצב מוצע יש להציג יעודי קרקע תואמים לתת"ל 71ב- ייעוד רצועת מתע"ן תת קרקעית</p> <p>3. להוסיף להוראות התכנית: 1.תנאי למתן היתר לבניינים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה תאום עם נת"ע.</p> <p>2. לא תתאפשר בניית מרתפים בתחום התת"ל.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת הרק"ל אלא בתאום עם נת"ע.</p> <p>4. שימוש בעוגנים במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל יותר בכפוף לחתימה על התחייבות מול נת"ע.</p> <p>5. בסעיף 4 בהגדרות ייעוד דרך יש להוסיף- השימושים יהיו בהתאם לשימושים ברצועת מתע"ן בתת"ל 71ב.</p> <p>6. בסעיף 6.2 דרכים וחניות יש להוסיף-לא תתאפשר כניסת רכבים לחניות מרחוב אבן גבירול.</p>	<p>נת"ע</p>	<p>4</p>

<p>5.1 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5.1 יצויין כי לאורך תקופת קידום התכנית התקיימו פגישות מרובות עם המתנגדים בהן הועלו ונדונו מרבית הטענות מפורטות באופן יסודי לרבות הטענה בנושא ביטול ההפקעה בסמטת חוני המעגל. לאור אי הסכמות, החליטו המתנגדים להגיש עתירה מינהלית לבית המשפט אשר פסק כי אין הצדקה לבטל את זכות ההפקעה ואת הייעוד לדרך. לפיכך, התנגדות זו היא נסיון להפוך את החלטת בית המשפט בנושא זה. הטענה כי לא נערכה בחינה לנחיצותה של ההפקעה אינה נכונה וגם לאורך ההליך בבית המשפט התקיימו ישיבות מרובות ונבחנו טענות המתנגדים אולם בסופו של יום ולאחר שקיימנו בחינה נוספת - הצורך הציבורי בקיומה של הדרך במלוא רוחבה כפי שנקבע בתכנית התקפה - נדרש, וקיימת נחיצות לממשה בשל הנימוקים הבאים:</p> <p>א. סמטת חוני המעגל הינה חלק מסרקולצית תנועת הולכי הרגל המשתלבת בתכנון העתידי של רחוב אבן גבירול וסביבתו. מדובר בדרך הממוקמת בניצב לרחוב אבן גבירול אשר המהווה המשך לשד' נורדאו ממערב אל הרחובות המופנמים הממוקמים בצידו המזרחי של אבן גבירול.</p> <p>ב. עפ"י התכניות התקפות, קיימת חזית מסחרית לאורך דרך זו (בניצב לרחוב אבן גבירול) אשר מומשה באופן חלקי לאורך המבנה במגרש המתנגדים. חזית מסחרית זו מסבירה את הצורך התכנוני בייעוד הדרך שנקבע, וזאת על</p>	<p>5.1 יש לערוך בחינה מחודשת התכנית בכל הנוגע לייעוד הדרך בסמטת חוני המעגל שנקבעה בתכנית 418 אשר לא מומשה עד כה, ואשר המטרה הציבורית שנקבעה בה נזנחה הדרך כפי שהורה בית המשפט בפסה"ד בעתירה ומהטעמים הבאים:</p>	<p>עו"ד ענת בירן ב"כ דיירים בכתובת אבן גבירול 170</p>	<p>5</p>

<p>מנת לאפשר גישת הולכי רגל ליחידות המסחר. מסיבות כאלה ואחרות, לא מומשה החזית המסחרית במלואה ובשל כך לא מומשה הפקעה זו, אולם בסיס תיכנוני זה נישמר בתכנית המופקדת אשר אמנם קובעת מחליפה את השימושים המסחריים בשימושים ציבוריים לאורך חזית זו, שימוש אשר ייעוד הדרך לאורכו נידרש וחיוני.</p> <p>ג. שמירה על המרחב הציבורי הקיים לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים- רחוב אבן גבירול מהווה ציר מעורב שימושים עפ"י תכנית המתאר, ולאורכו עובר תוואי הקו הירוק. משמעות הדבר היא שתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים לאורכו, אשר כבר כיום הינה אינטנסיבית ביותר, רק תלך ותגבר. לאור התכנון המפורט של הרחוב, המצוי בתכנון דחוק של הנחת תשתיות במרחב ציבורי נתון, כל פיסת קרקע חשובה לשמור על מרחב ציבורי נתון. בנוסף, יצויין כי בתחום הדרך ממוקם מבנה תשתית של הרכבת הקלה, אשר אין חולק כי לא ניתן לבנות בתחומו ומעליו.</p> <p>א. השוואת גודל החלקה לחלקות הממוקמות מצפון לה אינה הכרח המציאות, שכן ברקמה העירונית קיימים מגרשים בגדלים שונים, וזו בודאי אינה מטרת תכנית זו, המבקשת לאפשר התחדשות עירונית במגרשים אלה תוך ראייה תיכנונית כוללת הן לרווחת המבנים העתידיים והן בהתאמה לסביבתו ותיפקודה העתידי.</p> <p>ב. היות ומדובר במגרש בעלות עירונית, התכנית אינה כוללת את תכנית הפיתוח העתידית אשר תכלול שביל אופניים, מעבר הולכי רגל, נטיעות ופיתוח ברצף עם הסביבה ואין בכך כדי להוות כוונה לאי פיתוח הדרך. פרוט זה יכלל בתכנית העיצוב והפיתוח וברצף עם השטח הציבורי המבונה בקומת הקרקע הכלול בתכנית.</p> <p>ג. העובדה כי שימושי המסחר</p>	<p>א. שטח המגרש לאחר ההפקעה הוא 1190 מ"ר לעומת יתר המגרשים ששטחם עומד על 1677 מ"ר.</p> <p>ב. לא סומן שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים על אף ההצהרות שניתנו בבית המשפט.</p> <p>ג. התכנית קובעת ביטול החזית</p>		
---	--	--	--

<p>5.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוחלפו בשימושים ציבוריים אינה מחלישה את הצורך בקיומה של הדרך, מאחר ועדיין מדובר בחזית פעילה ובשטח שישרת את הולכי הרגל, רוכבי האופניים ובאי השטח הציבורי העתידי.</p> <p>ד. לא ניתן לשנות את ייעוד הדרך היות והיא נידרשת במלוא רוחבה מהטעמים שפורטו לעיל. לפיכך חישוב זכויות בניה יהיה עפ"י שטח החלקה בייעוד מגורים (כולל השטח המיועד להפקעת הרק"ל).</p> <p>5.2 חו"ד השרות המשפטי: לטענה בדבר סמכות לקבוע הוראות בדבר הקצאת שטחי ציבור מבוניים במסגרת תכנית המעניקה שטחי בניה מכח תמ"א 38 יושב, ראשית, כי התייחסות היועמ"ש כפי שהובאה בפרוטוקול דיון אינה חוות דעת משפטית אלא מדובר בתהייה שעלתה על ידי היועמ"ש בעת הדיון. בכל מקרה הסוגיה נבחנה על ידי היועמ"ש עוד בטרם הפקדת התכנית ונמצא כי יש לדרוש הקצאה לצורכי ציבור גם בתכנית דן וזאת מהטעמים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר תא/5000 קובעת בסעיף 2.4.3 כי תכניות למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות תקפות מכח תכניות קודמות, לא תחשב סותרת את תכנית המתאר. מסעיף זה עולה כי תכנית המתאר כללה את האפשרות של הועדה המקומית לאשר תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ואלו אינן מוחרגות מהמתאר. • כלומר תכנית המתאר מאפשרת לועדה המקומית להתקין שטחי בניה בתכנית בסמכותה גם באמצעות תמ"א 38. • סעיף 4.1.1 קובע חובה להקצאת שטחים לשימוש ציבורי מקום בו תכנית 	<p>המסחרית לאורך סמטת חוני המעגל (עפ"י החלטת הוועדה המקומית לקבוע במקום זה שטחי ציבור מבוניים) וזאת למרות שניטען בבה"מ כי הדרך נידרשת במלוא רוחבה על מנת לאפשר גישה לחזית המסחרית. ד. יש לשקול ביטול ייעוד הדרך או חלק מהדרך והחזרת הייעוד למגורים או לחילופין הותרת הייעוד לדרך תוך רישום החלקה באופן תלת מימדי אשר יאפשר חישוב זכויות בניה משטח המגרש ללא ההפקעה, בניה בתחום הדרך שתכלול קולונדה עם זיקת הנאה ובניית מרתף.</p> <p>5.2 קביעת שטחי ציבור מבוניים אינם בסמכות הוועדה המקומית:</p> <p>א. אין בדין הוראה המסמיכה את הוועדה המקומית לקבוע שטחים מבוניים לצרכי ציבור במגרשים פרטים ועד שהדבר לא יוסדר בחקיקה אין סמכות לוועדה לעשות כן.</p> <p>ב. הסמכויות שאושרו בסעיף 62א לחוק אינן כוללות אפשרות לייעוד קרקע לצרכי ציבור. ההפניה בסעיף 1.4 בתכנית לסעיף 62א(א)(19) הינה לצורך קביעת זיקות הנאה ולא ניתן לאפשר באמצעות סעיף זה לאפשר ייעוד קרקע לצורכי ציבור, אלא רק קביעת הוראות לעניין הפקעת קרקע הנידרשת לצרכי ציבור.</p> <p>ג. ההוראה הקבועה בתכנית המתאר (ס' 4.1) אינה חלה על התכנית המופקדת מאחר שזו לא מוסיפה זכויות בניה מעבר לתכניות התקפות.</p>	
------------------------------	--	--	--

<p>5.3 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנית דן כוללת תוספת שטחי בניה מעבר לאלו שהותרו בתכניות קודמות ולפיכך נדרשת הקצאה לצרכי ציבור בגין התוספת בהתאם לחוות דעתה של היחידה האסטרטגית. • ויובהר אין ממש בטענה כי הזכויות מכח תמ"א 38 הינן זכויות שכבר הוקנו למגרש מכח תכניות תקפות, שהרי תמ"א 38 אינה כוללת זכויות מוקנות. לפיכך ברי כי התכנית המפורטת דן היא זו שמקנה את הזכויות למגרש ובהתאם לכך נדרשת הקצאה לצורכי ציבור בגין על פי סעיף 4.1.1 לתכנית המתאר. • עוד יושב כי תכנית שטחי הציבור תא/מק/4676 אליה מפנים המתנגדים נקבעה כטעונת אישור השר מהנימוק שלא נקבע בה מנגנון לקבלת השטחים על שם העירייה ולא משום שהתכנית אינה בסמכות הועדה המקומית, כך שיש לדחות גם טענה זו. <p>5.3. כלל, במסגרת קידום תכניות נערכת בדיקה תכנונית מוקדמת בנושא אופן הקצאת שטחי הציבור וכן בדיקה פרוגרמטית בנושא היקף שטחי ציבור הנידרשים לאור היקפי הבניה ותוספת יח"ד. הבדיקה בתכנית זו העלתה כי לאור היקף התוספת המוצעת ולאור אופן המימוש המאפשר לכל מגרש להגיש בקשה להיתר בניה באופן עצמאי, לא ניתן להקצות קרקע לשטחי ציבור ולפיכך ההקצאה שנקבעה היא בשטחים מבונים במקומות הנגישים ביותר הפונים לרחובות ניצבים- יהודה המכבי וחוני המעגל.</p> <p>5.4. א. לא ניתן בשלב אישור התכנית לקבוע שימושים היות והצורך נקבע בהתאם לצרכים העירוניים הרלוונטים בעת</p>	<p>5.3. התכנית אינה עומדת בהוראות פרק 4.1 בתכנית המתאר הקובע כי היקף ומהות ההקצאה לצרכי ציבור תהיה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וכן שהקצאת שטחי הציבור תהיה המגרש נפרד והחריג לכלל הוא הקצאה של שטחי ציבור מבונים כפי שנעשה בתכנית זו וזאת לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת ולאחר ששוכנעה ונימקה כי ההקצאה לשטחי קרקע לשימושים ציבוריים אינה אפשרית.</p> <p>5.4. התכנית מאפשרת מגוון נרחב מדי של שימושים ציבוריים א. יש לקבוע בתכנית את השימוש שבכוונת העירייה</p>	
------------------------------	---	--	--

<p>5.4 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוצאת היתר הבניה. ב. השימוש בשטחים אלה ייקבעו במסגרת ההסכם שייערך בין העירייה לזום. במסגרת ההסכם ניתן לפרט את אופן השימוש בשטחים אלה בהתייחס למיקומו בבניין מגורים.</p> <p>5.5. חו"ד אגף הכנסות מבניה ופיתוח :</p>	<p>לעשות בשטח זה מול הוכחת צורך מוגדר ולאפשר לבעלי הזכויות להתנגד . ב. חלק מהשימושים עשויים לגרום מטרדים, בעיות נגישות, ולהוריד את ערך הדירות.</p> <p>5.5. אין שוויון בחלוקת הנטל ואיזון במטלות הציבוריות בין תאי השטח 100,106 לבין יתר תאי השטח בהם נקבעה הקצאה לדיור בהשג יד וזאת בניגוד להחלטת הוועדה המקומית. א. לא צורפה חו"ד שמאית מטעם הוועדה המקומית המוכיחה שוויון בנטל.</p>	
<p>5.5 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. ראו מענה בסעיף 3.1 . בנתונים המפורטים לעיל נמצא כי מתקיים שיוויון כלכלי בין סוגי התועלות הציבוריות . ב. לא ברור מהן ההנחות העומדות בבסיס תחשיב הדב"י שהגישו המתנגדים , על פניו נראה כי שיעור ההפסד הכספי איננו משקף את המגבלות המסחריות המוטלות על היחידות. יחידות הדב"י יושכרו לתקופה של 20 שנה בשכירות מפוקחת (שיעור ההנחה ינוע בטווח שבין 20-40 אחוז).רק בתום התקופה ניתן יהיה למכור אותן לפרטים. ב. גודלן של יח"ד הדב"י ייקבע לעת אישור תכנית עיצוב ופיתוח. בנוסף, דוחים את הטענה לפיה מבנה ציבור פוגע בערך הדירות בתכנית בשיעור של 3% .</p>	<p>ב. חו"ד שמאית המצורפת להתנגדות זו מצביעה על פער של כ-7 מלש"ח בין המטלה הציבורית לדב"י לבין המטלה הציבורית של השטחים המבונים.</p>	
<p>5.6 לדחות את ההתנגדות ובנוסף יובהר בהוראות התכנית כי שטחי הציבור המבונים יכללו חצר בצמוד להם אשר השימוש בה, מימדיה ואופן פיתוחה ייבחנו</p>	<p>5.6. א. השטחים הציבוריים יוקצו לעירייה בהליך של איחוד וחלוקה ולא בהליך של הפקעה וזאת בהתאם לחוק ולסעיף 4.1.1(ה) לתכנית המתאר. ב. לא ניתן להוסיף שטחים בתכנית בסמכות מקומית, תוספת שטחים מעבר לזכויות הבניה יחייב הכנת תכנית חדשה בסמכות מחוזית. ג. ביצוע השטחים ע"ח היזם מהווה חלק מהמטלה הציבורית. נושאים כגו מפרט הבניה, חישוב העלויות, אחזקה וכיו"צ אינם</p>	<p>5.6. רישום שטחים ציבוריים א. הדרישה לרישום שטחים ציבוריים ללא תמורה ע"ש העירייה מהווה הפקעה בניגוד להוראות הדין והפסיקה, התכנית לעומת זאת אינה כוללת הוראות בדבר הפקעת שטחים המלווים בהליכי הפקעה ותשלום בגינה. ב. יש להוסיף שטחים אלה מעבר לזכויות בניה למגורים. ג. תכנית המתאר אינה קובעת כי ביצוע השטחים הציבוריים יהיו ע"י מבקש ההיתר, כ"כ יש לקבוע בהוראות התכנית את המפרט לפיו ייבנו השטחים הציבוריים,</p>	

<p>לעת קביעת השימוש הציבורי לעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>5.7 לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>5.8 לקבל את ההתנגדות</p> <p>5.9 א. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>נקבעים במסגרת התכנון הסטטוטורי אלא במסגרת הסכם פיתוח שילווה את מימוש התכנית. יובהר כי בהתאם להחלטת ההפקדה של הוועדה המקומית- ייקבע בהוראות התכנית כי שטחי הציבור המבונים יכללו חצר בצמוד להם אשר השימוש בה, מימדיה ואופן פיתוחה ייבחנו לעת קביעת השימוש הציבורי בשלב אישור תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>5.7. ייקבע כי הקמת חברת ניהול תהיה תנאי לאיכלוס. המשך הטענה אינו ברור.</p> <p>5.8. הטבלה תתוקן בהתאם.</p> <p>5.9 א. מיקום הכניסות יהיה גמיש בהתאם למימוש המגרשם במטרה לאפשר צימצום רמפות כניסה ככל שניתן. ב. מומלץ לקבל בחלקה את ההתנגדות ולקבוע כי במקרה של מימוש מגרש 170 טרם מימוש המגרש בו קיימת רמפה עפ"י נספח התנועה, תותר הקמת רמפה זמנית בתחום מגרש אבן גבירול 170 (לא כולל בתחום שטח ההפקעה בסמטת חוני המעגל) אשר תפורק עם הקמת הרמפה במגרש הסמוך. ג. לא ניתן להקים רמפת כניסה לחניה ממגרש ציבורי. ד. ראו סעיף 6.6 להלן</p>	<p>קיוזו מהיטל השבחה בגין עלויות הבניה, תנאי רישום בעלות בכפוף לתשלום העירייה עלויות אלה, קביעה כי לא תידרש הקצאת שטחים מחצר הבית המשותף, עלויות האחזקה של השטח הציבורי ייקבעו בתקנון הבית המשותף ע"י נציגות הבית המשותף בהתאם לאופי השימוש שיעשה במתקני הבית המשותף, שימוש חורג בשטח הציבורי יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5.7. מבוקש כי הקמת חברת ניהול תהיה תנאי לאיכלוס במקום תנאי להיתר בניה וכן להוסיף שהקמת חברת ניהול ומשך ניהולה יהיו כפופות להוראות חוק מכר תשל"ג בכל הנוגע להוראות שעניינן קביעת מתחזק.</p> <p>5.8. טבלת זכויות: תא שטח 106 שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת -להוריד הערה 11 שאינה רלוונטית(אין תעסוקה) ולכלול את הערה 1.</p> <p>5.9 דרכים וחניות- א. מבוקש כי מחוץ לאפשרות צמצום מס' הכניסות יציאות לחניונים, מיקומם יהיה מחייב. ב. מבוקש לקבוע כי במגרשים בהם לא מסומנת רמפת כניסה לחניון תותר הקמת רמפה זמנית וכי היתר הבניה והאיכלוס לא יהיה כפוף להקמת הרמפה במגרש הסמוך. ג. מבוקש כי במגרש 106 תותר רמפה זמנית בתחום סמטת חוני המעגל. ד. להבהיר כי רישום זיקת הנאה לכלי רכב בתת"ק בכל שטחי המרתפים המעברים והרמפות.</p>	
---	--	---	--

<p>ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>ג. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ד. לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>				
<p>6.1. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6.1. אופן חישוב השטחים נדון לאורך תקופת קידום התכנית ונקבע מתוך הערכת נתונים כוללת. עם גיבוש בתכנון התקיים הליך שיתוף ציבור במסגרתו הוצגו עיקרי התכנית הכנת תכנית מכוח תכנית המתאר תהווה שינוי מהותי לתכנית שהוצגה לרבות נושא התועלות ציבוריות ותחזיר את התכנית לנקודת ההתחלה. בנוסף, לא ניתן לכלול במסגרת תכנית אחת 2 אופני חישוב זכויות בניה כמוצע בהתנגדות.</p>	<p>6.1. במגרשים בכתובת אבן גבירול 172-182 מבוקש לשנות את אופן חישוב השטחים מתב"ע-תמ"א לחישוב עפ"י רחק המירבי הקבוע בתכנית המתאר (4 למגרשים בשטח של 1.5 ד' ומעלה) בשל חוסר בשטחי שירות בהיקף של 400 מ"ר (שטחי השרות מחושבים עפ"י פרוטוקולים של תכנית 50). במגרש אבן גבירול 170 מבוקש להותיר את חישוב השטחים בהתאם לתכנית המופקדת מאחר ששטחו קטן יותר ובהתאם לכך הרחק הקבוע בתכנית המתאר.</p>	<p>עו"ד עופר טויסטר ב"כ יזם התכנית</p>	<p>6</p>
<p>6.2. לקבל את ההתנגדות</p>	<p>6.2. פרוט זכויות הבניה בטבלה 5- אין מניעה לכלול את זכויות הבניה בכפוף לקיום בחינת מדוקדקת מול היתרי הבניה ואישור חישוב זכויות הבניה מול גורמי המידע והרישוי. יצויין כי הנושא עלה גם בהערות הוועדה המחוזית.</p>	<p>6.2. מבוקש לפרט את השטחים בטבלה 5 בכל מגרש וזאת במקום צורת החישוב העקרונית (זכויות תקפות+תמ"א 38, הקלות, חדרי יציאה לגג המחושבים משטח המגרש לפני הפקעת הרק"ל) על מנת ליצור וודאות ביחס לזכויות הבניה.</p>		
<p>6.3. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6.3. קביעת היקף שטחי חילחול הינם חלק ממדיניות עירונית לניהול מי גר ולא מומלץ להקטינם.</p>	<p>6.3. מבוקש להקטין את שטחי החילחול הקבועים בתכנית (15%) מאחר שהתכנית כוללת רצועת הפקעה ברחוב אבן גבירול וכן שטח זיקת הנאה בקולונדה שאינה כוללת חילחול, וכך גם בחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי. בנוסף, הבינוי כולל 3 אגפים המצריכים גרעינים, וכן החיבור בין מרתפי החניה מצמצמים את אפשרויות החילחול לאזור החזית המזרחית בלבד.</p>		
<p>6.4. לדחות את</p>	<p>6.4. גובה קומת הקרקע נקבע בהתאמה לרחובות הסובבים-</p>	<p>6.4. מבוקש להשוות את גובה קומת הקרקע בכל אגפי הבניין</p>		

<p>ההתנגדות 6.5. לדחות את ההתנגדות 6.6. לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הרחוב אבן גבירול לפי תכנית אבן גבירול וברחוב מרים החשמנאית בהתאם לתכנית רובע 4. 6.5. מילוי האדמה נידרש על מנת לאפשר פיתוח ונטיעות חדשות. 6.6. יותר מרתף חניה משותף בכפוף להסדרת כניסות משותפות ורישום זיקות הנאה הדדיות.</p>	<p>לגובה שנקבע באגף אבן גבירול- 6 מ' לצורך תיכנון וביצוע מיטביים. 6.5. מבוקש לאפשר עומק אדמה גננית 1 מ' במקום 1.5 מ' במקומות בהם לא מתוכננים בתי גידול לעצים. 6.6. להתיר מרתף חניה משותף.</p>		
<p>7.1. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>7.1. טענה זו נדחית מכל וכל. התכנית קודמה במטרה ליצור תיכנון אחוד ומושכל במרחב תכנון זה, בשל יוזמות תיכנון ניפרדות בהן הובאו שיקולי המגרשים לעצמם ללא ראייה רחבה ומתכללת. לפיכך סברה הוועדה כי יש להכין תכנית כוללת למתחם במסגרתה ניתן יהיה להביא לידי ביטוי את השיקולים עבור כלל המתחם בנושאים כגון מדרכות ראויות, שמירת חצרות, נפחי בניה מותאמים, מגוון שימושים, תמהיל דירות מגוון. היות ובתחילת הדרך קודמה יוזמה לתמ"א 38 עבור מס' מגרשים, התבקש מקדם ההיתר לערוך תכנית עבור כלל המתחם. בנוסף, נערך הליך יידוע הציבור לכל מגרש ומגרש.</p> <p>א. התכנית הינה איחוד וחלוקה בשל הקצאת שטחי ציבור מבונים הכלולים בתאי שטח 100,106.</p> <p>ב. זיקת ההנאה ברחוב יהודה המכבי הינה פועל יוצא של תפיסת המרחב הציבורי בתכנית – יצירת חזית פעילה המשכית לרחוב אבן גבירול ברחוב יהודה המכבי. 1; 23 מימדיה הם סכום המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין הקיים ברוחב 4 מ' אשר הופך לחלק מהמדרכה הקיימת וכן 3 מ' בתחום הקולונדה. אין בזיקת הנאה זו משום פגיעה בזכויות הבניה.</p> <p>ג. גדלי הדירות לדיוור בהשג יד ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב</p>	<p>7.1. התכנית מפלה בין בעלי הזכויות במגרשים אבן גבירול 170,182 שלא התקשרו עם יזמי ומתכנני התכנית לבין יתר בעלי הזכויות במגרשים שהתחייבו ליזמי התכנית:</p> <p>א. סעיף 2.1 - על אף שהתכנית קובעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה אין בפועל איחוד וחלוקה.</p> <p>ב. סעיף 2.2.3.1 קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה 4 באבן גבירול ו-7 מ' ביהודה המכבי</p> <p>ג. היזמים יכולים לקבוע את הדיוור בהשג יד בדירות הקטנות</p>	<p>רמי לבנת אבן גבירול 182</p>	<p>7</p>

<p>א. לדחות את ההתנגדות ב. לדחות את ההתנגדות ג. לדחות את ההתנגדות ד. לקבל את ההתנגדות בחלקה ה. לדחות את ההתנגדות ו. לדחות את ההתנגדות ז. לדחות את ההתנגדות ח. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. אין הסכמים כאלה ב. היזמים – יוזמים ומגישים ג. אין מקום לפרוט מהסוג שקיים בת.ע.א בשלב התב"ע. ת.ע.א מהווה שלב ביניים בין תב"ע להיתר בניה. ד. הוראה בדבר 85% תכסית מרתף גוברת על נספח החניה שהוא מנחה. עם זאת נספח החניה יתוקן בהתאם. ה. סעיף החניה מחייב בנושא כניסות לחניה ותכסית וכן תקני חניה. ו. ראו מענה בסעיף 5.2 ז. לר. ח. בניה גבוהה נוגדת את תכנית המתאר</p>	<p>א. ס. 1.8.1 יש לפרט את ההסכמים של מגישי התכנית ב. ס. 1.8.2 לא ברור האם היזמים הם בקטגוריות בעלי זכויות או בעלי עניין ג. שלב תכנית העיצוב צריך להיות בשלב התכנית על מנת לצמצם מחלוקות עתידיות ד. ההוראה לגבי מגבלת 85% תכסית המרתף הכוללת רצועה של 2 מ' לאורך מרים החשמונאית אינה תואמת את תשריט מרתף החניה. ה. סעיף 7 בהוראות התכנית "קביעת הוראות תנועה וחניה כולל כניסת כלי רכב לחניונים בתת הקרקע" אינו מחייב יש להכין מסמך תנועה וחניה מחייב. ו. העירייה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית – נוגד את החוק. ז. סעיף 7.1 יש למלא את משך זמן שלבי ביצוע התכנית. ח. יש עדיפות לרכז בבניה גבוהה.</p>	<p>וכך להשאיר בידם את הדירות הגדולות ולגדיל את רווחיהם ד. גובה הבינוי בחלקות 100,106 יהיה 8 קומות וקומת גג חלקית- אינו מפצה על ירידת הערך של המגרשים הפינתיים ה. בכל המגרשים יהיו 25% דירות קטנות, ואילו במגרשים הפינתיים בנוסף לכך מחוייבת הקצאה של 250 מ"ר שטחים ציבוריים לבעלות העירייה לפיכך בעלי הדירות יקבלו דירות קטנות יותר 7.2 א. ס. 1.8.1 יש לפרט את ההסכמים של מגישי התכנית ב. ס. 1.8.2 לא ברור האם היזמים הם בקטגוריות בעלי זכויות או בעלי עניין ג. שלב תכנית העיצוב צריך להיות בשלב התכנית על מנת לצמצם מחלוקות עתידיות ד. ההוראה לגבי מגבלת 85% תכסית המרתף הכוללת רצועה של 2 מ' לאורך מרים החשמונאית אינה תואמת את תשריט מרתף החניה. ה. סעיף 7 בהוראות התכנית "קביעת הוראות תנועה וחניה כולל כניסת כלי רכב לחניונים בתת הקרקע" אינו מחייב יש להכין מסמך תנועה וחניה מחייב. ו. העירייה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית – נוגד את החוק. ז. סעיף 7.1 יש למלא את משך זמן שלבי ביצוע התכנית. ח. יש עדיפות לרכז בבניה גבוהה.</p>
---	---	--	---

ח"ד צוות:

לתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יישום הוראות נת"ע בסעיף 4
2. תיקון הוראות התכנית בהתאם להמלצות כאמור לעיל בסעיפים 5.6, 5.7 - בחלקה, 5.8, 5.9, ב'ד', 6.2, 6.6, 7.2 ד'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-20' מיום 22/07/2020 תיאור הדין :

גידי בר אורין : מציג את עיקרי התכנית

דין בהתנגדויות

אפרת רועי : הדירה שלי נמצאת בחזית של אבן גבירול בדיוק מעל המסחר וכל חיי חייתי כאן. התוכנית תהרוס את כל האופי של הבנין ושל הדירה. כיום יש שלושה כיווני אוויר לא ראיתי את התוכנית של הדירה העתידית.
 דורון ספיר : אתה בדירה הראשונה שצמודה למעבר החציה ? דרומית למעבר החציה?
 לריסה קאופמן : אין קביעה של חלוקת דירות הדיירים במסגרת התב"ע.
 הראלה אברהם אוזן : אנחנו לא יודעים איפה הדירה תהיה כי זו תב"ע זה לא היתר. מי שיגיש את הבקשה להיתר ידע איפה הדירה תהיה ממוקמת.
 אפרת רועי : גם המסחר שיהיה מפריע כי יהיה רעש וריחות .
 דורון ספיר : היום גם מותר מסחר עפ"י תכניות תקפות?
 גילה גינסברג : ע"פ התב"ע התקפה יש מסחר בקומת הקרקע.
 דורון ספיר : גם היום מותר לעשות מסחר.
 אפרת רועי : מאז ומעולם לא היה מסחר ולכן יש לי התנגדות נגד המסחר.

עו"ד משה רז כהן : אני מייצג את הבנין שנמצא מדרום לפרויקט. אני מפריד בין בית וואלה לקו הכחול. ההתנגדות היא שאנחנו רוצים להיכלל בקו הכחול. הבנין הזה שטחים פתוחים מפרידים בין המבנים, אין כביש ואין שום דבר. יש כאן 31 דיירים 16 דיירים כבר חתמו על הסכם עם אותו יזם ויש היגיון ורציפות. אנחנו בשמחה נצטרף לענין הזה. אנחנו מחוץ לקו הכחול. אם רוצים שיהיה פרויקט אז מתחייב כמעט להצטרף לאותו פרויקט. החניון יהיה משותף וסה"כ יש 3 כניסות נוכל להצטרף אליהם. תאורטית אי אפשר לעשות כניסה לחניון, אבל בעתיד בתב"ע נצטרך לקבל זיקת הנאה. יש אכן שטח ציבורי מפריד ביננו ומתחת לשטח יהיה אפשר ליצור רצף לחניון. האופציה לתכנן לאחר מכן ולהישאר מחוץ לתכנית לא טובה לעיר ותקפח את הלקוחות.
 הראלה אברהם אוזן : אם תכנונית היתה המלצה חיובית להתנגדות שלכם, השאלה האם בקבלתה זה מאפשר פרסום לפי 106 ב' או דורש הפקדה מחדש?
 עו"ד משה רז : יש חו"ד ששינוי קו כחול זו הפקדה מחדש אבל אין פסיקה הפוכה.
 אסף הראל : אתה לא מייצג את היזם ?
 עו"ד רז : היזם מבין שאנחנו כן חשוב לנו להצטרף והיזם מבין שיכולה להיות דחיה של הפרויקט.

עו"ד יגאל דורון מייצג את עומר רייטר : החלטת הועדה 3.4.19 שהחליטו להוסיף 500 מ"ר שטח ציבורי ו10% מיח"ד היזם בלבד לדירור בהישג יד היתה מותנית בתנאי שיהיה שוויון בחלוקת הנטל. במסגרת הדין היועמ"ש של הועדה אמרה שאיננה רואה מבחינה חוקית להוסיף שטחים ולבקש שטחי ציבור כאשר מדובר בתוכנית שאינה מוסיפה שטחי ציבור. ההתנגדות שלנו היא ברמה העקרונית- אני מתייחס להחלטה שיש להוסיף במגרש שלנו שטחי ציבור בהיקף שלא יפחת מ2500מ"ר. בעיניי זו החלטה לא חוקית וניתנה בחוסר סמכות

התוכנית שאנחנו מדברים עליה היא מכח תמ"א 38 והיא איננה מאפשרת זכויות לעיריה. היא מוגדרת כתוכנית איחוד וחלוקה ואין בה לא איחוד ולא חלוקה. הגדירו אותה כך כדי לאפשר לעיריה לרשום שטחי ציבור בבנין הזה ובבנין הדרומי. אי אפשר להעביר את התוכנית כאיחוד וחלוקה והיא איננה כזו. לכן אי אפשר לאפשר הקמת מבני ציבור בתוכנית זו. ועדת המשנה קבעה שהיא מאשרת את התוכנית בתנאי שיהיה שוויון בחלוקת הנטל ואין שוויון. במובן הקנייני יש יזם שרוצה לתרום משהו, הוא מקבל זכות לבנות דירור בר השגה בשטחים שלו ורק על תוספת הבניה מעבר לשטחי דירות הדיירים, כאשר במקום דירור בר השגה ה10% יהיו על כל המבנן. הוא תורם אותנו שהשטח הציבורי אצלנו. מפקיעים מאתנו שטח ואין פה שוויון. כל שאר הבניינים לא לוקחים מהם שטחים ולא פוגעים קניינית אז יש להם דירור בר השגה לתקופה מוגבלת. זה חוסר שוויון ממדרגה ראשונה. הוא גורם למישהו אחר לתרום את התרומה הקניינית.

הבאנו חו"ד שמאית שמראה הפער בסדר גודל של 15 מיליון בין השווי של דירות היזם ולבין הדירות שלנו כתוצאה מכך שאצלנו בונים מבנה לצורכי ציבור. ההבדל במינימום הוא 250 מ"ר בקומות התת קרקעיות אפשר לתת את כל הקונטור של המגרש לתת לטובת המבנה לצורכי ציבור. השימושים לא מוגבלים אפשר לשים גם תחנה לנגמלים מסמים. לא קוימה החלטת הועדה וצריך להחזיר את התוכנית. יש לנו מצב שהיזם עושה מה שהוא רוצה לטעמי אין שוויונית.

ברמה הכלכלית אין התכנות לבניה של יזם בבנין הספציפי הזה. יזם מסוים סידר שאחרים ישלמו את המחיר והוא יקבל את התמורה הכלכלית. מפנה לפרק 9 בתקנון סעיף 9.4 מטיל עלינו לבנות את המבנים הציבוריים אבל הכניסה והמבואה נפרדים ומהווים עוד עלויות כלכליות ליזם, מערכות ותשתיות נפרדות. סעיף 9.7 גובה השטחים הציבוריים גמיש לחלוטין שוב עלויות כלכליות ליזם אין מגבלות על הגובה. סעיף

9.11 עצמאות טיפולית שמחייב אותנו להתקין מערכות תנועה נפרדות. איפה הם יהיו-לא ידוע אם זה בחניון. הריישא של סעיף 9 שאומרת יתווספו שטחים וככל ידרש ימוקמו בתת הקרקע ככל שיקבע בתוכנית העיצוב. מי יקבע מה יידרש ומה לא? האם הרשות? כי אולי הרשות תרצה לבנות קופ"ח שיתפסו את כל קונטור תת הקרקע למכוני הרנטגן לדוגמא. יש כאן טריקים ניסוחיים בתקנון שהוא משפטי שברגע שתאשרו את התוכנית הוא הופך מסמך משפטי אנחנו לא מסכימים לזה. ברמה הניסוחית אין הגבלת שימושים אפשר לעשות פה כל דבר. 10% דיור בר השגה- חייבו אותנו בדירות קטנות. אז אמרו שחלק מהדירות הקטנות יהפכו 10ל שנים בדמי שכירות מוזלים. כולנו מחויבים לדירות קטנות. בעצם ששוקלים את הדבר היזם לא תרם תרומה מהותית. אם כבר לוקחים מאיתנו שטחים ציבורים מה הצידוק שלא נותנים לנו זכויות נוספות לעומת האחרים. השמאי שלנו שהעריך הפרשי שווי ב15 מיליון לא לקח בחשבון לדוגמא האם בתת הקרקע תוקמנה חניות לטובת השטחים הציבורים. תכנית הבינוי לא מחייבת בהיבט הזה שיכול לפגוע ואין תוספת זכויות. מרתפים משותפים- אני מבקש הבהרה האם כל המרתפים המתוכננים יהיה מרתף אחד יש לזה משמעויות כלכליות להיתרי בניה. כי זה נראה כאלו עושים מרתפים משותפים. אין הגבלה על מטרדים לא השימושים לא בשעות, כלומר לוקחים אזרחים תמימים אבל כאשר יבוא לידי ביטוי אפשר לעשות שם הכל וזה לא מתקבל על הדעת כי יש כאן תוכנית שאושרה. רוצים שנרשום את השטחים הציבורים ע"ש העיריה שטחים שאנחנו לא מוכנים לתת עם מתן היתר בניה. איך רושמים שטח שאמור להיות בית משותף בעתיד במתן היתר בניה, כלומר שניתן מכח מושע לעיריה ואח"כ לרשום תנאי לאכלוס ע"ש העיריה, וזה אמר להמתין 3ש שנים כי זה יהיה תנאי לאכלוס אפילו על ההיבט הזה אף אחד לא חשב. את התוכניות הללו צריך לנסח משפטן, כי מישהו יפרש אותן כחוק. מה שאומר שמחר לא יתנו לי היתר אכלוס כי לא רשמתי את הזכויות ע"ש העיריה ואי אפשר לשנות את זה אחרי שהתבע קבלה תוקף. היזם לא המציא לנו את התשובה שלו להתנגדות. היזם טוען שהוא תורם שיווני והוא אומר שבקומת הגג יש לכם יתרון, והוא פנה לתוכנית הבינוי. תוכנית הבינוי בהיבט הזה איננה מחייבת ובתקנון אין מילה לגבי נסיגה או בינוי בקומת הגג והתשובה שלו אין בה שום דבר. בעוד השטחים הציבורים מינימום לא פחות 250 מ"ר ושמדברים על דיור בר השגה עד 65 מ"ר כלומר אפשר לעשות דירות קטנות של 40 מ"ר. אם כבר תחייבו כמו שצריך שאפשר לגור כמו שצריך ולא לגור בדירות מפוצלות כי אפשרתם זאת. בניגוד לטענת היזם שכופים עליו מסחר והבנתי שלמסחר יש תשואה טובה התוכנית הזו לא יכולה להיות מאושרת ובטח לא לקבל תוקף.

סיגל גפני מנת"ע: תוכנית שגובלת בתווי הקו הירוק, בקשנו לטייב את מסמכי התוכנית והלטמיע מס' דברים יכול להיות שחלק מזה כבר בוצע. בקשנו לראות בנספח הבינוי בתנועה ובחתך את תכנון הרק"ל, מדובר על רצועה שמופקעת לצורך הרק"ל והיא חלק מהתת"ל 71 מבקשים לסמן גם את רצועת המתע"ן במצב המוצע של התוכנית ובהוראות סעיפים של תיאום מול נת"ע כמובן בשלב תוכנית בינוי ובשלב היתרי הבניה.

עו"ד טל אור ממשרד ענת בירן מייצג בעלי הזכויות אבן גבירול 170 והחברה יזמית תדהר: מגרש 106 ניזוק בצורה קשה. ישנה כאן השתלשלות משפטית, בין בנין אבן גבירול 168 לבין 170 יש את הרצועה חונב המעגל במקור לפי תכנית הסטורית 418 היתה כוונה של העיריה להרחיב את שד נורדאו לכלי רכב ברוחב של 15 מ' לכיוון למרים החשמונאית. עברו 64 שנים והדבר לא נעשה. העיריה זנחה את ענין ההפקעה. התוכנית מייעדת להפקעה לדרך וזה אקוטי לאבן גבירול 170 מדובר על חצי דונם שמיועדים לדרך להפקעה. זוהי החצר הבית המשותף של הבנין הקיים וזה קריטי. הן מבחינת חישוב זכויות הבניה לפי התוכניות התקפות והן מבחינת תכנון. היה דיון בבימ"ש והבנו שהעיריה רוצה לעשות שימוש אחר אולי כנראה גן ילדים. הצענו ללכת יד ביד עם העיריה ואמרנו שהדרך תהפוך לשפ"פ עם זיקת הנאה לטובת מעבר לציבור. ומעל שפ"פ אפשר לבנות קולונדות, כלומר קחו עירית ת"א זיקת הנאה מה שתוצו תעשו אבל תנו לנו לעשות דירות יותר טובות רחבות המשמעות 500 מ"ר הפקעה זו גריעה של 900 מ"ר כלומר 20 מיליון ש"ח. פתאום ישנה תפנית ובוטל הכל והעיריה אמרה שהם רוצים לעשות מעבר להולכי רגל ושביל אופניים. שאלנו מדוע צריך רוחב של 15 מ' לשביל אופניים והולכי רגל. הדברים מקבלים משנה תוקף בבנין 168 יש שביל קיים להולכי רגל ברוחב של 2 מ', זה לא הגיוני להפקיע. הגענו לבימ"ש ונציגת העיריה אמרה שצריך את השטח להולכי רגל ושביל אפנים כי יש חזית מסחרית. השופטת כתבה פס' מנומק אכן יש זניחה מהותית של מטרת ההפקעה אולם לאור ההצהרה של נציגת העיריה ובימ"ש קבע כי אני לא מבטל את יעוד הדרך והענין יחזור לרשויות התכנון שישומו לנגד עינם את צרכי הציבור והעותרים וזכויותיהם הקניניות ואם אין הכרח בכל בהפקעה הדבר לא יעשה. כמו כן קבעה שאי אפשר להפקיע עד שהיא לא רואה תוכנית להפקעה. כרגע יש ערעור בעליון עומד ומותנה לאישור. לפי הפסיקה צריך להחזיר את השטח לעותרים.

חרף ההצהרות של נציגת העיריה השתוממנו לראות בתוכנית התנועה ובנספח הבינוי אין שביל אופניים ואין שביל להולכי רגל ויש שטח ציבורי של 250 מ"ר שרוצים להצמיד את חצר הפנימית ואומרים שיהיה גישה לגן הילדים מדובר ב-15 מ"ר. מה אומרים במענה הצוות המקצועי בתוכנית האדריכלית לאחר אישור התבי"ע אנחנו נקבע את השימושים שנרצה לעשות – והשאלה מי יקבע איזה שימושים יהיו לאחר שיאשרו את התוכנית. יש כאן חוסר תום לב ופגיעה קשה. יש התעלמות מהחלטת בימ"ש. אם הטענה

נכונה שצריך להקצות שטח למעבר לדרך אפשר לתת זיקת הנאה למה להפקיע. לוקחים כאן קנין חצי דונם ולא רק זאת אלא מוסיפים עוד 250 מ"ר הפקעה ולוקחים 500 מ' חצר. בסעיף 4.1 כתוב שלא תותר הצמדת חצרות אבל לעיריה מותר, למה? לסיכום -רוצים גן ילדים בבקשה אבל למה צריך את כל השטח. רוצים לתת כניסה לגן ילדים תעשו אותו ממרים החשמונאית למה מפה? רוצים מפה תנו לנו זיקת הנאה יש כל כך הרבה פתרונות. תנו לנו לעשות דירות רחבות אל תפגעו בנו 900 מ"ר זכויות בניה. צירפנו חו"ד שמאית שמראה שלא בלבד 900 מ"ר גריעה ששויים 23 מיליון יש כאן אי שוויון בין המטלות הציבוריות שמבקשים בין המגרשים ממגרש 106 למגרשים האמצעים מ172 ו-180 בפער של 9 מיליון. השמאי רן וירניק שמייצג את 182 קבע 15 מיליון, אומרים הצוות המקצועי יש חו"ד של אגף הכנסות שאומר בדקנו ואין פגיעה בכלל. אנחנו לא ראינו את חו"ד הזו כאשר יש שני שמאים שאומרים שיש פגיעה בין הדב"י 250 מ"ר מבנה ציבור. ולא זו בלבד מבקשים מבעלי הזכויות לבנות את המבנה ע"ח ולרשום אותו ע"ח. אין סיבה שגם יפקיעו וגם יבקשו שנבנה את המבנה. יש כאן השלכות כלכליות משמעותיות אפשר לבדוק את נושא של זיקת הנאה. צריך לבדוק אם צריך את זה בכלל הפסיקה אומרת זאת. תוכנית 4658 המאושרת אומרת ההפקעות של הרק"ל לא יגרעו מזכויות הבניה התקפות, אז אפשר לעשות זאת גם כאן. לפי תוכנית המתאר אין סמכות לועדה להפקיע שטחים מבונים. בא השירות המשפטי ואומר יש סמכות ואנחנו מוסיפים זכויות מתוקף תמ"א 38. לפי תוכנית המתאר ברגע שנוסיף שטחים סחירים מעבר לתוכניות תקפות אתה יכול להפקיע. זה סותר סתירה מוחלטת את חו"ד של עו"ד הראלה אוזן מ-19.4.3. שנה שעברה, בנוסף אתם רוצים 250 מ"ר למה על חשבוננו בואו נוסיף אותם. המענה המצוות המקצועי הוא שהתוכנית לא מוסיפה שטחים כי אחרת צריך לעלות למחוזית ויש כאן סתירה ואין לכם סמכות להפקיע את השטחים הללו. אני מבקשת לעיין בחו"ד השמאית שצורפה.

מיטל להבי יוצאת מהדיון לאור העובדה שלא שמעה את 2 ההתנגדויות הראשונות.

מיטל טויסטר עו"ד בשם היזם: הגשנו התנגדות עצמית קצרה כתובה. הזכויות שבתוכנית מוגדרות לפי תמ"א + תב"ע אין בטבלה 5 מספר אלא יש נוסחה. בקשנו לשנות שחישוב הזכויות יהיה לפי רח"ק 4 ולא לפי תב"ע + תמ"א. הסיבה היתה שתב"ע+תמ"א לא מאפשר לנו למלא את הנפח שהתוכנית עצמה קבעה חסר לנו בערך 400 מ"ר שטחי שירות למגרש ואין לנו אפשרות למלא את הנפח. הקריטריונים למילוי הוראות התוכנית הוא הנפח - כמה קומות ועפ"י נספח בינוי וכד' אנחנו מבקשים לבנות לפי הנפח הזה. הקריטריון של 5000 הוא רח"ק שאמורים לפיו לקבוע את אלמנט היקף הזכויות. בכלל סעיף התב"ע+תמ"א ב5000 נותן אפשרות לפרוץ את הרח"ק, וגם אם התב"ע+תמ"א מעבר לרח"ק עדיין אפשר להתיר את הזכויות וזה לא ייחשב פריצה של תוכנית המתאר. תגובת הצוות להתנגדות היתה שזהו שינוי מהותי. אנחנו לא מבינים למה זה מהותי טבלה 5 היא טבלה ריקה אלא יש רק נפח, אנחנו רוצים לעמוד בהוראות האלה לא רוצים לשנות שום דבר וזה לא שינוי מהותי. הדבר השני היה שאם נעבור לרח"ק אז למעשה עוברים לתוכנית לפי תוכנית המתאר וזה מחייב שינוי לתועלות הציבוריות. כבר היום אנחנו בתוכנית שמקודמת ע"פ תוכנית המתאר וזה לא ברור לנו יש הרבה תועלות ציבוריות יש הרחבת כבישים זיקת הנאה וכד'. במענה להתנגדויות של מגרש 170 מסביר הצוות במגרש 170 שאי אפשר לדרוש מטלות ציבוריות, ענה הצוות בוודאי שאפשר לדרוש מטלות ציבוריות כי זו תוכנית לפי תוכנית המתאר. אנחנו לא מבקשים שינוי מהותי זו תוכנית לפי תוכנית המתאר הנפח ישאר אותו דבר, כל מה שאנחנו מבקשים שנמלא טבלה 5 לפי רח"ק 4 כמו שהמתאר מאפשרת. המגרש היחיד מגרש 170 בקצה הדרומי של התוכנית אי אפשר לחשב 2 שיטות חישוב באותה תוכנית. 5000 בוחנת ברזולוציה של מגרש לא ברזולוציה של תוכנית. באותה תוכנית באותו יעוד מגרש ליד מגרש יכול להיות רח"ק שונה. זה לא משנה רח"ק והזכויות נבדקות ברמת המגרש. גם שנותנים תב"ע+תמ"א זה בהגדרת המגרש. ההסתכלות כשיטות חישוב שונות היא לא נכונה. תכנית 5000 לא קובעת שיטות חישוב לזכויות, היא קובעת רף זכויות מקסימלי לתוכנית בסמכות ועדה מקומית. והיא אומרת שרף הזכויות המקסימלי לכל מגרש יהיה לפי הרח"ק ואם הזכויות עוברות את הרח"ק זה לא ייחשב פריצת תוכנית המתאר. אז שום בעיה לתת לפי הרח"ק. ואנחנו מבקשים לשנות את זה לפי הרח"ק.

הראלה אברהם אוזן: אומנם לפי טופס הסמכות התוכנית נבדקה לפי 5000, בכל מה שקשור לזכויות בניה עבדנו לפי תוכניות תקפות+תמ"א. אתם אומרים שיש פה נפח בינוי שמקובל ועומד ב5000 ואני מבקשת שתתנו לי את 5000 וזה לא יסתור את הרח"ק ב5000. לגבי המגרש שיש בו הפקעה ששם תהיה לו בעיה מבחינת הרח"ק של 5000 ולגביו הוא ישאר עפ"י תוכניות קודמות ותמ"א. לגבי יתר המגרשים אתם משתחררים מתמא 38 ואתם הולכים לפי תוכנית 5000 וזה אומר לגביהם זה לא יהיה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. אם בזמן הוצאת היתרי הבניה התמא תהיה בתוקף תוכלו לפעול לפיה. מיטל טויסטר: זו כוונתנו לתת את כל המגרשים לפי רח"ק. במגרש הדרומי שם אפשר לתת תב"ע + תמ"א ואז אפשר למלא את הנפח. לגבי תוכנית ע"פ סעיף 23 אני לא רואה סיבה שזה שבתוכנית תהיה לפי 5000 מונעת שזה יהיה לפי סעיף 23, כל עוד התוכנית לפי 5000 זו תוכנית בסמכות מקומית. העובדה שהתוכנית תיתן יותר זכויות מתב"ע+תמ"א לא מונעת להיות תוכנית לפי סעיף 23 לראיה תוכנית הרבעים. בחוות

צוות אפילו הדברים הללו נכתבו. אנחנו נתנו מטלות ציבוריות בגלל שזו תוכנית לפי 5000 לא בגלל שזו תוכנית לפי 23. הנושא עולה גם מחו"ד של קמינץ. אין שום סתירה ואין מניעה. הראלה אברהם אוזן: לפי מה שאנחנו מבינים זו לא העמדה של המחוזית, הם רואים את זה כשני מסלולים נפרדים או לפי סעיף 23 לתמ"א ועדיין אפשר לעשות שימוש 5000 לצורך דברים אחרים לרבות שטחי ציבור, אנחנו נותנים פה יותר זכויות בגלל המטלות הציבוריות. הם לא רואים עין בעין את מה שאתם אמרתם. מיטל: לפי חו"ד של קמינץ לפי סעיף 23 לשאלת הסמכות עולה בבירור שיש הפרדה בין שתי השאלות האלה ואין מניעה. לריסה קאופמן: תוספת זכויות מהמהלך שאת מציעה גם הוא צריך להיבחן ביחס להקצאות ציבור. רמי לבנת: ישנם כאן 3 יזמים כאשר עיריית ת"א היא אחת מהם. האם עיריית ת"א עושה שותפות עם יזמים? אני רוצה שתראו לי את ההסכם ביניכם וגם רציתי לדעת מי שילם לשמאים ולאדריכלים. אמרו לי שעיריית ת"א לא משלמת. התוכנית הזו מקפחת את הבנין הצפוני והדרומי והקיפוח הזה יגרום להמון זמן. הדיירים רוצים לבנות והיום שלא יודע מה הוא נותן במתחם 100. סעיף 4.2 התוכנית הוכנה בצורה רשלנית יש להגיש אותה מחדש. בסעיף 4.2.23 סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים בניה חדשה לצד ותיקה. בסעיף 4.2.24 בחלק מהמבנים קיימת חזית מסחרית, שיראו לי את החזית המסחרית אין חזית מסחרית כיום. יצרתם תוכנית, לקחתם את השיכונים של פועלי הנמל שגרו סופרים. לקחתם תוכנית ואתם בונים 70 שנה הבאות זה לא רציני הייתי רוצה לראות 2,3 בנינים שמחילים את כל הפונקציות. מיקום הכניסה לשטחים הציבוריים מיהודה המכבי למה? תעשו אותם עם פתיחה למרים החשמונאית אל תפגעו בעורק התחבורה העיקרי בעיר. התכנון העקרוני לא נראה לי. אני אתנגד לכך עד הסוף. דורון ספיר: התגלה לי כעת שיש לאחד המופיעים בדיון באמצעות הזום זיקה עתידית לפרויקט ואני עלול למצוא את עצמי בניגוד ענייניים ואני יוצא מהדיון וממנה את ליאור שפירא כיו"ר.

מענה להתנגדות

איתי הוז מטעם היזם: ניסנו לבנות תוכנית טובה מבחינת גדלי הדירות ושטחי הציבור ואנחנו בונים פחות מהרח"ק. התוכנית הזו נכונה, התוכניות שקולות ונבדקו היטב, יש כאן שוויון והדיירים הם המרוויחים של התוכנית הזו. אנחנו מבינים שנמשיך לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מה שחסר לנו הם שטחי שירות ואנחנו מבקשים להוסיף פרוטוקול שטחי שירות ולאפשר את התוכנית שהיא בדיוק לפי הנפחים הכלולים בתכנית מבלי להוסיף מטר ממה שהוצג עד היום לוועדה. לגבי ההפקעות אנחנו נשמח ש170 יקבלו את השטח. מיטל טויסטר: אנחנו לא מוותרים על המעמד של סעיף 23. לגבי הטענות לשוויון בשטחים בנטל. מבחינה משפטית אין חובה שיהיה שוויון אין איחוד וחלוקה במגרשים הללו. היתה דרישה של הצוות ואכן יש שוויון והגשנו שמאות שמראה שיש שוויון. נכון שהמתנגדים צריכים לתת שטחי ציבור אבל גם המגרשים האמצעים נותנים שטחי משרדים מעל הקרקע יש להם 10% מהדירות הנוספות שהם דב"י. במגרשים הפינתיים יש גמישות שאין במגרשים ויכולים לנצל עד קומה 9. ובסופו של דבר המכלול מביא לאיזון. השיקול התכנוני הוא השיקול הראשון. הגמישות לשימושים בשטחי הציבור היא הגמישות הזו שניתנת לעירייה שהוא הכרחי. מגרש 168 שבקש להצטרף לקו הכחול הוא נפרד בגלל רצועת הדרך הציבורית. בעוד שהמשמעות העיקרית היא החיבור בין המגרשים ולכן הוא לא יכול להצטרף לתוכנית הזו. סה"כ בהצטרפות לתכנית הוא יכול לקצר בזמנים אבל המחיר זה לפגוע מהותית בזמנים של התוכנית שלנו. ולגבי הטענה של הפקדה מחדש טען חברי שזה לא נורא- זה מאוד לא סביר להכניס בנין כדי לקצר להם את הזמן על חשבוננו ואנחנו מתנגדים לכך. גילה גינסברג: נותנת מענה ע"פ הדרפט. מדובר באבן גבירול שיש עליו תוואי רכבת קלה. אסף הראל: המתנגד דיבר על אפשרות לתכנן בתכנית הכנה קונסטרוקטיבית לחניה. גילה גינסברג: לא ניתן להתקשר למרתף בתת הקרקע בשל רצועת הדרך המפרידה בסמטת חוני המעגל. ממשיכה בהקראת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. רוני קינסברג: בנוגע לשוויון בנטל - התחשיב שהוצג לנו לענין דיור בהישג יד מבוסס על הטענה להפחתת שווי הדירות ב25%. יתכן ויש כאן שגיאה מתודית והחשוב נערך לפי תקופת ההשכרה של 10, מה שלא נכון אלא מדובר על 20 שנה בהתאם לתיקון 120 בחוק. הסימולציה שאנחנו עושים מדברת על שיעור הפחת הרבה יותר משמעותי מ25%. בפועל שכ"ד מסובסד 20 שנה ולאחר מכן אפשר למכור את הדירות. נקודה שניה - יש טענה שתהיה פגיעה - עקב הקמת מבנה ציבורי שווי הדירות קטן אוטומטי ב3% ושאינו פרויקט בת"א שאין בו שטחי ציבור בתוך הפרויקט. הטענה הקמת מבנה ציבור בתוך הפרויקט מפחיתה שווי הפרויקט ב-9 מיליון. בשורה התחתונה אם יש חוסר שוויון בחישוב שהוגש בהתנגדות, זה עשוי להיות בשל חישוב יח"ד הדב"י שיהיו עם עלות יותר גבוהה. ראובן לדיאנסקי: המתנגד העלה את הטענה שהדב"י יהיה בשטח של עד 65 מ"ר אז כדאי לקבוע טווח שטחים. גילה גינסברג: שהועדה יכולה לקבוע את ממדי הדירות כרגע לפי התכנית הנושא ייקבע לעת אישור עיצוב אדריכלי יהיה ככל הנראה טווח בין 65-80. ממשיכה להקריא מענה מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן: בהקשר של הרישום תנאי להוצאת היתר הוא לא דייק, כי בתוכנית תנאי להוצאת היתר יהיה הבטחת הקמת השטחים, זה בעצם אומר הסכם וגם רישום. לגבי האכלוס כן הייתי נוטה לקבל את ההתנגדות שלו כי יש שתי טענות- אחת מסירת השטחים לעיריה והשני לגבי מגרשים 100 ו-106 השטחים הציבוריים, כשרשמו את זה לא התכוונו לבית המשותף אלא התכוונו לאיחוד והחלוקה שאת זה צריך לרשום. לכן הייתי מקבלת את ההתנגדות ואת סעיף 6.5 לתוכנית הייתי מתקנת ולא דורשת את התנאי הזה כי הוא נמצא כבר בסעיף 6.8 לרישום. כל מה שהייתי רושמת מתקנת את סעיף 6.4 לתנאים לבקשה למתן היתר והייתי מכניסה דרישה של לרישום תקנה 27.

ראובן לדיאנסקי: הביטחון יהיה תקנה 27 ו-6.8 של איחוד וחלוקה.
הראלה אברהם אוזן: נכון
גילה גינסברג: אנחנו מקבלים את ההתנגדות של נת"ע.
להתנגדות של ענת בירן: מקריאה מענה מתוך הדרפט
הראלה אברהם אוזן: העתירה הוגשה ב-2016 כשהתוכנית היתה בהליכים והגענו לבימ"ש. בסופו של דבר בפס"ד שניתן 7.11.19 בימ"ש דחה את העתירה (מצטטת מתוך פס"ד). בימ"ש הבין את העובדה שיש כאן תכנון קונקרטי ואמר- ראוי תחילה שהנושא התכנוני ימצא את פתרונו ויאשר על ידי הגורמים המוסמכים. בימ"ש הורה כי הכדור הוחזר לרשויות המקומות (מקריאה מתוך פס"ד). דהיינו חו"ד היום היא שיש הכרח למצות את מלוא שטח ההפקעה. וההחלטה תתקבל היום בועדה.

גילה גינסברג: ממשיכה להקריא את המענה מתוך הדרפט.
הראלה אברהם אוזן: הנושא של תמ"א 38 נבחן לעומק והוצאה חו"ד משפטית לועדה המחוזית. גם כאשר אנחנו מכינים תוכנית לפי סעיף 23 תמ"א 38 כמוסד תכנון יש לנו את הכלים התכנוניים שנותנת לנו תוכנית 5000. כי אחרת המשמעות כל תוכנית לפי תמ"א 38 אם אנחנו סבורים שהשימוש במלוא זכויות הבניה שהתמ"א נותנת דורש תוספת שטחי ציבור אז אנחנו או לא נקדם את התוכנית או שנעביר אותה לסמכות לועדה המחוזית ולא לכך היתה הכוונה. הקריאה אומרת תוכנית 5000 אמרה שניתן לפעול בתמ"א 38 אנחנו יכולים להכין תוכנית שסותרת את 5000 לנושא הרח"ק אבל ביתר הנושאים אנחנו יכולים להשתמש בכלים שנותנת לתוכנית 5000 הן לנושא הקצאת צורכי ציבור או הוספת שימושים לצורכי ציבור ומגרשים והן להוספת שימושים באופן כללי, זו בהחלט הסמכות שניתנה לנו במסגרת תוכנית 5000. ולכן יש לדחות את טענות המתנגדים.

גילה גינסברג: ממשיכה במענה מתוך הדרפט.
ליאור שפירא: מה לגבי הטענות לנושא מיקום כניסות לשטחי הציבור.
גילה גינסברג: שטחי ציבור התכנית ממוקמת בתוואי הרק"ל ולכן אין פה מחשבה על שטחי ציבור מושכי תנועת כלי רכב פרטיים. לא רואים לנכון לשנות את הכניסות כלפי כיכר מילאנו וחוני המעגל. ולא קבלנו את ההתנגדות.

עמית גולדשטיין: לאחר עדכון של המסמכים נוכל לראות אם זה וודאי מה שתמ"א 38 מאפשרת. סעיף 6.8 להוראות התוכנית אומר שהעירייה תוכל להפקיע שטחים בתחום התוכנית אבל התוכנית היא איחוד וחלוקה אז לא נכון לערבב את שני המונחים.

לריסה קופמן: יש הפקעות לדרכים שם.
עמית גולדשטיין: אז צריך לציין שלא יהיה בלבול.

עו"ד דורון יגאל: שאמרתי שהשימושים לא מוגבלים נאמר לי בתשובה שאי אפשר לדעת כי התוכנית היא לטווח ארוך ולא יודעים מה יהיו השימושים. כאשר לא יודעים ואז רואים מה קורה בתת השטח אומרים לנו לא מדובר בהשתלטות אלא מה שיש לטובת השטח. יכול להיות שהשימוש צנוע וזה משהו זניח ונחלט שיש שם שימוש ציבורי מבחינת הנדרש. והזכרתי שקופות חולים עושים בתת השטח את מבנה רנטגן השטח שבניגוד למה שאומרת נציגת צוות התכנון המשמעות היא כן משתלטים על השטח אבל בצורה אלגנטית אתם לא אומרים את זה. יש המון תשובות אבל תזכרו שתב"ע זה חוק. לא יתכן שלא תגבילו את השימושים ותגידו שבעתיד תחליטו על השימושים. אין לכם את הסמכות החוקית. מה זאת אומרת להגיד שלא יודעים מה יהיו השימושים ויושבים באטימות מוחלטת צוות התכנון. מי יחליט כמה צריך וראינו שמתחלף צוות ופתאום הכל משתנה. אני רוצה לראות את חו"ד המשפטית שיש סמכות. כמו כן שאתם אומרים שוויון בנטל לא הכרחי אז אל תקראו לתוכנית אחוד וחלוקה. אני גורס שבתכנית או"ח שוויון הוא הכרחי. מראים פה שני בנינים מסוג אחד ושאר הבנינים מסוג שונה וזה השוויון, זה לא שוויון. אמרו נציגי היזם שיש הרבה אלמנטים לבנינים הצדיים שיראו לי אני לא ראיתי אותם, אמר השמאי שמצבנו יותר מאלו שבונים אצלם דיור בר השגה תנו לי את הדיור בר השגה לא רוצה מצב עדיף. אתם מקבלים תשובות לא נכונות מטעות שיתפתם את התושבים בתוכנית אבל כשיתפתם לא היו מבנה ציבור הם נוספו אח"כ.

גילה גינסברג: זה לא נכון
עו"ד דורון יגאל: זה נכון והוסף לועדה המשנה ולדעתי שיתוף הציבור היה קודם ולא היו מבנה ציבור. אסף הראל: בשכונות אחרות יש מחסור בשטחי ציבור, שטחי הציבור ישרתו את הלקוחות שלך האינטרס הוא שיהיה שימוש בשטחי ציבור שישירותו את התושבים שלך. למה אתה מתנגד להגדלה של שטחי ציבור שישירותו אותך, שזה ישמש לתושבים שלך ואתה מתנגד לזה?
עו"ד דורון יגאל: אם אתה לוקח תיקח מכולם למה רק מהבנין שלי? תיקח גם מכולם אל תקריב אותי.

קודם כל צריך לתת שוויון אי אפשר לפגוע בקבוצה זו או אחרת ואם יש אילוץ מבחינה תכנונית אז אתה צריך לפצות.

אסף הראל: אתה רוצה שוויון בנטל אם הייתי לוקח בתת הקרקע. עו"ד טל אור: מצטט את מהלך הדיון בבימ"ש כלומר מה שגרם לדחיית העתירה הוא הענין התכנוני, גב' גינסברג אמרה את הדברים הללו. היום נאמר על ידה שימושים להולכי רגל ורכיבי אופניים כאשר לא מופיע שביל או שביל לרכיבי אופניים והחזית המסחרית שהיתה לכיוון חוני המעגל בוטלה והפכה לחזית ציבורית ל-250 מ'. צריכה להיות מידתיות, לא יכול להיות שרק לפי צוות התכנון יישק דבר. חובה על הועדה המקומית לראות את הנחיצות של ההפקעה. יש ערעור עומד בבמ"ש העליון. אפשר לסיים את הפרשה עם זיקת הנאה. לא יכול להיות שהועדה המקומית תלך לפי חו"ד דעת הצוות, זו חובה שלכם. לא שמעתי מהצוות למה צריך שביל אופניים ברוחב של 15 מ' לא יכול להיות שמגישים לכם תשובות כאלה. מיטל טויסטר: אני מבקשת את חו"ד של המחוזית. לגופו של ענין אם חו"ד שאומרת שיש תבע+תמ"א מעבר לרחק המותר אז זה לא בסמכותכם, אבל במקרה שלנו היא לא מעבר לרחק. המחוזית התייחסה כאשר פורצים את הרח"ק אנחנו רוצים להגיע לרח"ק.

הראלה אברהם אוזן: בכל המגרשים?

מיטל טויסטר: רק המגרש דרומי יוצר בעיה אם זו עמדת המחוזית אפשר לפתור אותה או ע"י שהרחק יגזר מהמגרש לפני ההפקעות או על ידי פרוטוקול שטחי שירות אבל הבקשה שלנו היא להגיע לרחק ולא לעבור אותו.

הראלה אברהם אוזן: בנוגע לשטחי שירות הפתרון זה לא רלוונטי. לפי תוכנית 5000 החישוב לפי מגרש, הבחינה תהיה לפי מגרש, איפה שהמגרש הוא מכח רחק אז זה לפי רחק ואיפה שמכח תמא אז תמא, זו חו"ד הדעת שאת מציעה?

מיטל טויסטר: 5000 קובעת רף זכויות מקסימלי לפי רח"ק אלא אם כן התב"ע+ תמ"א היא יותר מהרח"ק ואז היא נותנת לפי תב"ע+תמ"א וזה נוגע לכל המגרשים שלנו. במגרשים חוץ מהדרומי אנחנו מבקשים את הרח"ק ובדרומי את התב"ע+תמ"א. בנוסף חבל שיהיה בתוכנית חדשה מחסור של שטחי שירות גם אם נשארים בתב"ע+תמ"א והדרך לפתור זה לעשות פרוטוקול של שטחי שירות ואז שטחי השירות לפי תכנית 50 יתעדכנו וגם התב"ע+תמ"א תתעדכן.

ליבנת: האם במסגרת חוק חופש המידע האם תעבירו לי את ההסכם בין העיריה ובין שני היזמים. אני אפנה למבקר המדינה. ומי מצטרף לסיוור בשכונתנו.

גילה גינסברג: אין הסכם כזה מבחינת הצוות המקצועי עם יזם/אדריכל.

ליבנת: אתם 3 אנשים עם אינטרסים שונים ואין בינכם הסכם וזה מינהל תקין?

דיון פנימי:

אסף הראל: אני חוזר על עמדתי שמהדיון להפקדה, הדופן של מרים החשמונאים היא עמוסה מידי והחצרות יהיו כמו אוירה של בית כלא ולצדדי אין התנגדות לכך ולכן אני אמנע. יש שם בעיה בתכנון בחזית של מרים החשמונאית.

ראובן לדיאנסקי: לגבי הדירות הקטנות בהמשך למתנגד מס'3 הוא ציין שבתיקון התוכנית נכתב עד 65 לדעתי צריך לתתם בין 45-65 דירות קטנות. לגבי זיקות הנאה אין שפ"פים בפרויקט אבל יש זיקות הנאה ונתקלים בתופעה מי מתחזק אותם. אני חושב שמי שיתחזק את זיקות הנאה תהיה העיריה עם הסכם עם היזם. יש לנו מסלול כזה והסכמים עם היזמים.

לריסה קופמן: יש כמה זיקות הנאה- אחת בתחום הקולונדה ואחת בין המגרשים.

אורלי אראל: על אבן גבירול זה ברור מאילוי אבל המעבר בין המגרשים אני לא חושבת שזה צריך להיות בטיפול העיריה זה הרבה כסף ציבורי.

ראובן לדיאנסקי: אם זו זיקת הנאה ואנשים יכולים להיכנס שם אפשר להגיע לסיכום עם היזם. אני לא רוצה שיעברו לי בשטח ואני עוד צריך לתחזק את זה.

אורלי אראל: יש קריטריונים לעיריה שהם נעשו ע"י סמנכל תפעול יחד עם אדריכל העיר והקריטריון שנקבע הוא אם זה שפ"פ שמצטרף לשפ"פ מגיעים להסכם והעיריה מתחזקת כי זה אותו שטח. אם זה דרך גם העיריה מתחזקת אבל בשאר המקומות כפי שהיזם והתושבים מבקשים שלא תהיה הפקעה והם מקבלים את היקף הזכויות הגבוה יותר, אז גם על זה כסף ציבורי צריך לשלם על זה? רוני קינסבורנר: זה לא רק כסף ציבורי אלא היזם משלם כסף לעיריה והעיריה מתחזקת את זה.

אורלי אראל: הוא מהוון ל X שנים

ראובן לדיאנסקי: גם אנחנו מודעים שזה כספי ציבורי אבל צריך לאזן ואם יש זיקת הנאה צריך לתת לזה התייחסות. היה יותר קל לראות מה כוללת זיקת הנאה מאיפה ולאיפה באיזה מגרשים האם בין אבן גבירול למרים החשמונאית ואז היינו יודעים מה עוצמת זיקת הנאה.

הראלה אברהם אוזן: אבל זה למעבר.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שצריכה להיות התייחסות מסוימת שלא הכל יהיה על היזם או שההסכם הזה יהיה בין העיריה לבין היזם.

רוני קינסבורנר: עושים הסכם לצמיתות.

ראובן לדיאנסקי : לגבי השטח שאנחנו מפיקים בהתנגדות של עו"ד טל אור- יש חשיבות מאד גדולה לשטחי ציבור במקום הזה ונכון שזה מופקע לדרך. הדרך יכולה לשמש כשטח מעבר או דרך לציבור שבו הוא יכול לקבל עצים וספסלים והשטח הזה יכול להיות רב שימושי. אני רוצה כבר לציין מדובר ב460 יח"ד ופה צריכה להיות עבודה עם יחידת אדריכל העיר לגבי כל ההיבטים של אנרגיה מתחדשת, פסולת, בניה ירוקה, איזה חומרים וצריכה להיות רגולציה משמעותית וזאת כהכנה לשלב תוכנית העיצוב. והבנתי שכל החזיתות יהיו זהות ואני חושב שיש איזה מקובעות אבל אולי לא כדאי בשלב התבי"ע לא לדבר על כל החזיתות באופן זהה. צריך להשאיר מקום למשהו יותר מגוון.

אסף הראל : אני מסכים עם ראובן צריך להתייחס לכל בנין באופן נפרד בתוכנית העיצוב. לריסה : אין כאן מחויבות, יהיו כמה אדריכלים.

ראובן לדיאנסקי : זה צריך להיות מקובע בהחלטות שמקבלים אותם גילה גינסברג : האם תרצו לקבוע את היקף שטחי יח"ד הדב"י ?

ראובן לדיאנסקי : לגבי הבינוניות נאמר 85-65 מ"ר. לגבי הקטנות זה נישאר פתוח ואני מציע לקבוע בין 45-65 מ"ר.

אורלי אראל : אפשר לעשות תמהיל של הדב"י 1/3 גדולות 1/3 בינוניות 1/3 קטנות ויש דרישה לדירות של יחידנים של 25 מ"ר אין מקום כמו אבן גבירול שמשורת בתחבורה ציבורית ולאפשר לאותם צעירים שיגורו שם.

ראובן לדיאנסקי : שיעשו דירות מיקרו של 25 מ"ר אל תעשי אותם בדב"י.

אורלי אראל : היחידה לתכנון אסטרטגי עושה מסמך מדיניות בעיר לגבי המגורים בעיר וגודלי הדירות אבל הדבר אומר שיש לדחות את ההחלטה לתוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק : האם לא מגיע למשפחות עם שנים ושלושה ילדים דירה של דב"י גילה גינסברג : לגבי פרק הזמן של הדב"י ההחלטה על הדב"י התקבלה במסגרת החלטה להפקדת התוכנית. אני מבקשת להוסיף שזה יהיה לתקופה של 20 שנה כי ההחלטה לא כללה פרק זמן.

לריסה קופמן : רוני מציין שזה קבוע בחוק.

אסף הראל : ממוצע של יח"ד צריך להיות גודלה של דירה ממוצעת.

ראובן לדיאנסקי : הצעתי לעשות טווח בין 45-65 מ"ר. ההחלטה שלגבי גודל יחידות הקטנות של הדב"י יובא לדיון בתוכנית העיצוב.

מלי פולישוק : בעקבות הקורונה אנשים עובדים מהבית והמשמעות היא חדר אחד ומטבח לכן לגבי הדב"י הוא לא מיועד רק לרווקים ולא למנות אלא גם למשפחות שאין להם כסף. לגבי ההתנגדות בנוגע לשטחי שירות אינני יודעת כמה שטחי שירות אבל צריך לאפשר מקומות לחיות שהם לא בדירות הסגר ולא יודעים מה יהיה בעוד 10 שנים, הניסיון שלה חיים שאנשים צריכים מרחב מחיה לא רק בתוך הדירה, והייתי נותנת כמה שיותר שטחי שירות. בנוגע להתנגדות של נת"ע היא טענה לא לבנות מרתפים בתחום התת"ל כי לתת"ל יש מדיניות לקחת כמה שיותר שטחים ויש לבדוק זאת.

גילה גינסברג : אלה הערות גינריות.

מלי פולישוק : צריך לדחות את הערות הגנריות אם זה לא קשור, ושיפסיקו לשים את היד שלהם בכל מה שקורה בעיר. יש לפנות למחוקק שינוי חקיקה שתאפשר שינוי של הקו הכחול שתמנע הפקדה מחדש. היה היגיון בלהוסיף עוד שטח ולא היה אפשרי כי הדבר אמר הפקדה מחדש.

בישיבתה מספר 0013-20'ב' מיום 22/07/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית מקבלת את חו"ד הגורמים המקצועיים בנוגע לחשיבות מימוש ייעוד הדרך בסמטת חוני המעגל כחלק ממערך התנועה על כל סוגיה לרבות באזור מוטה תנועת הולכי רגל ותחבורה ציבורית. הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את השאר בהתאם למפורט בחוות דעת מהנדס הועדה וכן לקבל את ההתנגדות לנושא הבטחת רישום השטחים הציבוריים כתנאי להיתר בניה ורישום כתנאי לאכלוס, לבצע במסמכי תכנית את התיקונים המפורטים להלן ולתת תוקף לתכנית :

- א. לתקן את סעיף 6.4 לתקנון התוכנית ולהוסיף תנאי למתן היתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין לגבי חובת רישום השטחים הציבוריים הבנויים על שם העיריה
- ב. למחוק את סעיף 6.5 בתקנון התכנית
- ג. לתקן את סעיף 6.8 בתקנון התכנית באופן שיובהר כי הוראת ההפקעה מתייחסת לשטחים הציבוריים ביעוד לדרכים.

ד. לתקן את סעיף 4.1ה(3) בתקנון התוכנית ולהוסיף כי יח"ד בהישג יד יהיו לתקופה של 20 שנה.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אפירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי
אסף הראל נמנע

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי