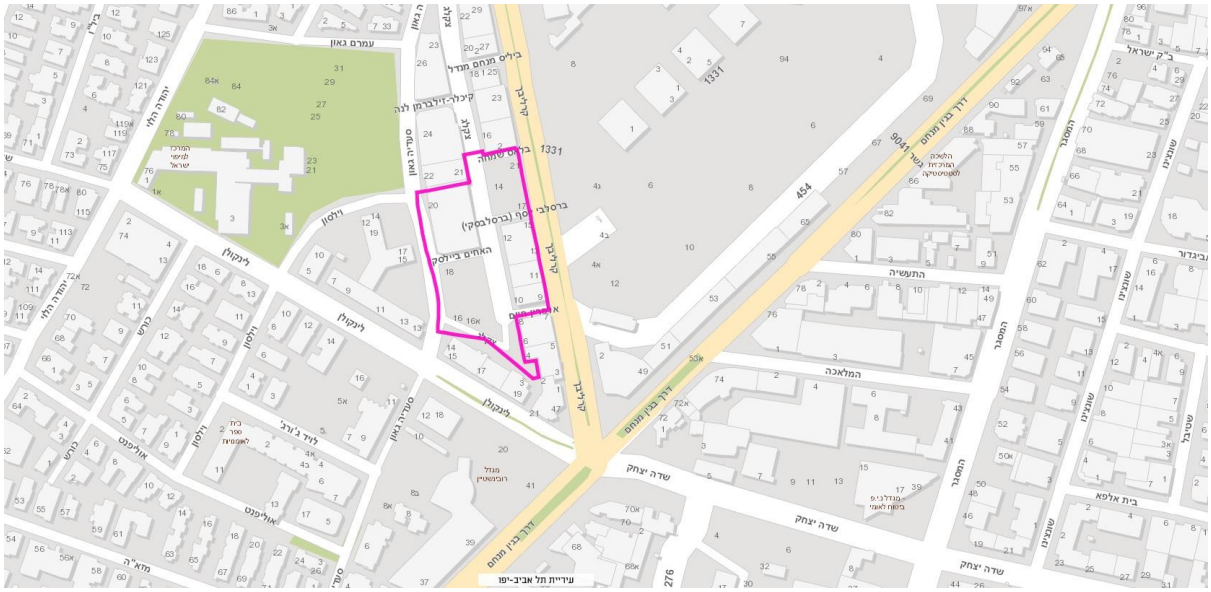
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית, מחוז תל אביב

מיקום:


קרליבך
שדרה יצחק
דרך בן גוריון
עמרם גאון
ליקולן
ויסוקי
אוליפנט
סעדיה גאון
שטיינברג
בית אליפא
המלאכה
התעשיה
המסגר
שטיינברג
ביגדור
שטיינברג
שטיינברג
שטיינברג

תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור תעסוקה מטרופוליני. שימוש למגורים מותר עד 25% מסך השימושים העיקריים.	ללא שינוי בשימושים מלבד חריגה באחוז השימושים המותר למגורים – 35%. אולם אחוז המגורים תואם תכנית תקפה	-
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	סמוך להסעת המונים	ללא שינוי	+
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	4.2	ללא שינוי	+
	רח"ק מקסימאלי:	12.8		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	-	-	
	מספר קומות מקסימאלי:	-עד 15 קומות במגרשים המזרחיים -עד 25 קומות במגרשים המערביים	התכנית תואמת מלבד מגרשים 1א, 1ב בהם מותר עד 27 קומות. אולם תואם תכנית תקפה תא/2689.	-
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	ללא התייחסות מיוחדת	ללא שינוי	+
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	ללא התייחסות מיוחדת	ללא שינוי	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	*הקו הירוק -קו הסעת המונים, *דרך עורקית עירונית – רחוב קרליבך, *נתיב העדפה ברחוב קרליבך	ללא שינוי	+

מצב תכנוני קיים:
תכנית תא/2689.
קיימת חלוקה לחלקות לפי התב"ע ללא ביצוע בפועל של איחוד וחלוקה לפי הוראות סעיף 10 לתכנית מגרשים 1א' ו1ב' כדלהלן יחולקו מחדש ויאוחדו בתכנית איחוד וחלוקה.

<u>מגרש 1א לפי תכנית תא/2689</u>
תכנית תקפה: תא/2689
יעוד קיים: מע"ר
שימושים: מסחר, משרדים או מגורים (לא יותר שילוב משרדים ומגורים).
שטח מגרש: 1304 מ"ר
זכויות בניה: בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר. בניה למגורים עד מקסימום 94 יח"ד.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 5 מ' וקו בניין צדי דרומי 8 מ'.

מגרש 1ב לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה: תא/2689
יעוד קיים: מע"ר
שימושים: מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.
שטח מגרש: 1250 מ"ר
זכויות בניה: בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר ו-1660 מ"ר ציבורי.
קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל- 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

מגרש 1ג לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה: תא/2689
יעוד קיים: מגרש משולב שב"צ+שצ"פ
שימושים: שצ"פ משולב בבניין ציבורי שייבנה במפלס הרחוב הנמוך מתחת לפני הפיתוח
שטח מגרש: 500 מ"ר
זכויות בניה: 250 מ"ר עיקרי.
קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל- 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

מגרש 2 לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה: תא/2689
יעוד קיים: מע"ר
שימושים: מסחר ומשרדים
שטח מגרש: 676 מ"ר
זכויות בניה: 2250 מ"ר מתוכם עד 600 מ"ר למסחר. עד 7 קומות בגובה עד 27 מ'
קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2 מ'.

מגרש 3 לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה: תא/2689
יעוד קיים: מע"ר
שימושים: משרדים
שטח מגרש: 1600 מ"ר
זכויות בניה: תוספת 2 קומות משרדים בשטח עיקרי 2660 מ"ר מעל קונטור הקיים
קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי -2 מ'.

מצב תכנוני מוצע:
שינוי סעיף ההתכלות – סעיף 21 בתכנית תא/2689 - הקובע שהתכנית תפוג במידה ולא יוצאו היתרים מכוחה בתום 10 שנים לאחר אישורה של תכנית זו - באופן שבו תכנית תא/2689 על מסמכיה תמשיך לחול.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	17,460 מ"ר עיקרי	ללא שינוי
קוי בניין	מטר	משתנה לפי תשריט	ללא שינוי
גובה	קומות	משתנה, עד 27 קומות בנק' הגבוהה ביותר	ללא שינוי
	מטר	משתנה, עד 125 מ' בנק' הגבוהה ביותר	ללא שינוי
מקומות חניה		על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה	ללא שינוי

זמן ביצוע : 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז, אגף נכסים)

חוו"ד צוות

1. התכנית אושרה למתן תוקף ב-31.7.2008. בהתאם להוראות סעיף 21 "אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש הבניה המוגדר בתכנית יפקעו זכויות הבניה ויתבטלו ההוראות מכח תכנית זו לגבי המגרש האמור".

2. היות ועתידים לעבור 10 שנים ובהתאם לחוו"ד המשפטית נידרש להאריך את תוקף התכנית ל-10 שנים נוספות. במסגרת תכנית זו, ממלאים בנוסף את הוראות סעיף 10 לביצוע איחוד וחלוקה. והתכנית תובא עם לוח הקצאות בהסכמת בעלים.

3. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תכנית לשינוי סעיף

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
אלי לוי : הארכת תוקף לתוכנית שהתחלנו לקדם לפני 22 שנה. לפני 10 שנים התוכנית אושרה בסופו של דבר. התכנית כוללת פינוי של מחסן קירור שנמצא ברח' ציקלג ולכן קדמנו תוכנית. בתוכנית יש סעיף לתפוגת התוכנית ואנחנו מבקשים להאריך את תוקפה של התוכנית. המועצה אישרה את המתווה ואנחנו מבקשים להאריך ל10 שנים.
דורון ספיר : להאריך ל-6 שנים.
אלי לוי : גם ככה זה בסמכות מחוזית.
מיטל להבי : התוכנית קרליבך מערב 4512 מקודמת על אותו שטח. פנתה עמותת התושבים והם יצאו למאבק על זה ודורון הסכמת לצאת איתם לתהליך לידוע הציבור, אותם תושבים חשבו שיקבלו תועלות עירוניות אבל מאז עברו 8 חודשים ובמקום להטמיע את בקשות התושבים החליטו להביא תוכנית ישנה לאישור מחודש ולהבין שזה ציקלג בכסות אחרת. צריך להסביר למה מגישים את הזו וכיצד היא סותרת את תוכנית המתאר ובעצם אין הקצאה של שטחי ציבור לא ניתן לאשר מגורים במע"ר ע"פ תוכנית המתאר. חידוש התוכנית הישנה פוגעים ביכולת המיקור של העיריה מול החוכרים . ויתרת על התוכנית הישנה.
אהרון מדואל : מה ההבדל בין התוכנית החדשה לישנה? השטח הכולל הוא 10 דונם בערך. מדובר בניצול שטח.
אלי לוי : התוכנית הזו נותנת 1600מ"ר ציבורי עיקרי בנוסף 500 מ"ר מגרש לגני ילדים.
דורון ספיר : אני ממליץ להאריך את התוכנית ל - 7 שנים זו תוכנית בסמכות מחוזית.
מיטל להבי מתנגדת

נערכה הצבעה :
בעד :ליאור שפירא, אהרון מדואל, דורון ספיר אופירה יוחנן וולק, , גל דמאיו
נגד : מיטל להבי

הועדה מחליטה:
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית להארכת תוקפה ל- 7 שנים .

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק גל דמאיו שרעבי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 900 מיום 08/02/2021 דנה בתכנית והחליטה:

רקע

תכנית בשטח של כ- 10 דונם, בתחום תכנית מאושרת תא/ 2689, בין הרחובות קרליבך, לינקולן וסעדיה הגאון.

מטרת התכנית הארכת תוקף התכנית הראשית המאושרת תא/ 2689 ב- 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת. התכנית הינה תכנית תקנונית המפנה להוראות התכנית הראשית, ללא איחוד וחלוקה, מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית הראשית תא/ 2689 קבעה את המגרשים בתחומה ביעוד "מרכז עסקים ראשי (מע"ר)" ו- שטח לבנייני ציבור משולב שצ"פ, וכן קבעה דרך משולבת ויעוד שצ"פ. התכנית קבעה את זכויות הבניה והגובה במגרשים אלו בחלוקתם לשלושה מבנים וכן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

בסעיף 21 לתכנית הראשית נקבע זמן ביצוע התכנית לתקופה של עד 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. אם לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש בתום תקופה זו, קבעה התכנית כי יופקעו זכויות הבניה ויתבטלו הוראות התכנית, פרט לאותן זכויות שמומשו.

תכנית תא/ 2689 פורסמה ברשומות לאישור בתאריך ב- 31.8.08.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגו ע"י הוועדה המקומית הנימוקים התכנוניים להארכת תוקפה של התכנית הראשית תא/ 2689. בין היתר הוצג כי התכנית תואמת את מגמות התכנון באזור, מפנה מטרדים הקיימים במתחם כגון בתי הקירור, וקובעת שימושים מעורבים של תעסוקה מסחר ומגורים, וכן הקצאה של שטחי ציבור פתוחים ובנויים. הוצג כי היו מחלוקות קנייניות אשר נפתרו לאחרונה ולכן הארכת תוקף התכנית תייצר אפשרות מהירה למימושה.

מובהר כי מדובר בתכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים, וכי תידרש תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה, בה רשאית הוועדה המקומית לקבוע הוראות ביחס לדרך המשולבת המאושרת בתכנית הראשית בהתאם לסמכותה.

לאור נימוקי הוועדה המקומית ובשל התארכות התהליכים במימוש התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית להארכת תוקפה של התכנית הראשית בתנאים הבאים:

1. יעוד קרקע: "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".
2. סעיף 7.2 מימוש התכנית: הוראות תכנית תא/ 2689 תהיינה בתוקף ל- 4 שנים מיום אישור תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית ב- 4 שנים נוספות.
3. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית, שאינה כוללת הוראות מפורטות.
4. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
5. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים

הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות /הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

ענת אלשיך

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 144-2021

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9565 בעמוד 5584 בתאריך 27/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	06/05/2021
ישראל היום	06/05/2021
מקומון ת"א	07/05/2021

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית:

	שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
	תושבות ותושבים משכונת גן קריית ספר	שכונת גן קריית ספר	עמותת ירוק וגם בטון
	מיופה כוח החוכרים במתחם קרליבך מערב- ד"ר שלמה ולד	חלקות 157-131,132,153, 192-161,162,188, -195 196, 202 בגוש 7104	עו"ד ש. בירן.
	בעלי זכויות בחלקה 199 בגוש 7104 (חברת הירקון בע"מ)		עו"ד גולדפרב זליגמן
	חברת קרליבך 1	קרליבך 1	עו"ד ברק קינן ממשרד פירון ושות
	נציבים נכסים וציוד בע"מ	בעלים בחלקה 232 גוש 7104	דורון אריאל ושות',

			משרד עורכי דין

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1. תושבות ותושבים משכונת גן קריית ספר

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הליך חידוש התכנית נעשה בהחלטת וועדה ולא באמצעות תכנית מתקנת.	ההליך נשוא ההתנגדות הינו הליך הפקדה ואישור תכנית לכל דבר ועניין ואין המדובר על החלטת ועדה העומדת לבדה. מהות התכנית דנן הינה תיקון סעיף 21 לתכנית המקורית והארכת תוקפה של תכנית זו. ויובהר התכנית המקורית הינה בסמכות הועדה המחוזית והיא זו שקבעה את מועד פקיעתה של התכנית, ולכן בסמכותה של הועדה המחוזית גם לאשר תכנית המאריכה את תוקפה של אותה תכנית.	לדחות את ההתנגדות
2. תוקף התכנית פג לפני שלוש שנים ולא סביר לחדש זכויות בניה אלא בתכנית כוללת כך שכל המתחם יתוכנן מחדש.	תכנית כוללת אכן קודמה למרחב קרליבך (זאת כאשר תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תקבע את חלוקת הזכויות בין המגרשים הכלולים בתב"ע 2689 עדיין לא הוכרעה משפטית) אך תכנית זו הטמיעה בתוכה את תכנית צקלג כפי שאושרה בזמנו וללא פגיעה בזכויות הבניה, כך שתכנית צקלג תמיד היוותה בסיס ורקע בתפיסה התכנונית של המרחב.	לדחות את ההתנגדות
3. הרצון להאריך את תוקף התכנית מצד הוועדה המקומית אינו נובע מצורך תכנוני אלא רצון לממש הסכם נכסים באמצעות החייאת תכנית ישנה.	אישור תכנית איחוד וחלוקה הינו תנאי למתן היתרי בניה בתכנית צקלג תא/2689. ההליך המשפטי בנושא התנהל במשך מספר שנים והגיע לסיומו רק ב2019 כשעלה בידי הצדדים לחתום על הסכם במסגרתו הוסכם, בין היתר, על המשך קידום ההליך התכנוני. המועד הראשון בו הוגשה התכנית המאריכה אל הועדה המחוזית היה טרם פקיעת התכנית המקורית. כך שלא היה כאן 'רצון' של הוועדה המקומית אלא דווקא הצורך בהמשכו וסיומו של הליך תכנוני ומשפטי שמטבע הדברים נמשך זמן רב.	לדחות את ההתנגדות
4. הוועדה כלל לא ניסתה לממש את תכנית צגלג במשך שנים וקידמה במקביל את תכנית קרליבך מערב שנועדה להחליף את תכנית צקלג, לתקן את הקו הכחול ואת הוראות הבינוי שלה ולשנות את הוראותיה.	תכנית צקלג לא מומשה בגלל ההליך המשפטי הארוך שהתנהל בנושא האיחוד והחלוקה, הליך שהסתיים ב-2019. בכל מקרה תכנית קרליבך מערב לא נועדה רק להחליף את תכנית צקלג אלא גם להטמיע אותה על הוראותיה וזכויותיה, ולתת מענה לחוכרים שחכירתם עומדת להסתיים בשנת 2025.	לדחות את ההתנגדות

5. בתכנית קרליבך מערב הגיעה עמותת ירוק וגם בטון עם גורמי העירייה להסכמות בנושאים רבים אך אז הגיע אגף הנכסים לסיכום כספי עם חוכרי בית הקירור והחליט לחדש את תכנית צקלג, אפשרות שלא עלתה בדיוני הוועדה ובהליך שיתוף הציבור.	בתכנית קרליבך מערב שקודמה ולא מומשה אכן התקיים הליך שיתוף ציבור עם עמותת ירוק וגם בטון וגם עם החוכרים. התכנית שהוצגה בפני הציבור כללה את תכנית צקלג שהוטמעה בתכנית קרליבך והיותה חלק מהותי מהבסיס התכנוני שלה לכל אורך הדרך. הסכמה מהותית שהושגה מיושמת: כמו קידום תכנית לבניינים בקריית ספר (שהעירייה לקחה על עצמה) ונמצאת בשלבי תכנון	לדחות את ההתנגדות
6. מיד עם ההסכם בין אגף הנכסים לחוכרי בית הקירור העירייה זנחה את תכנית קרליבך מערב וביטלה את הסיכומים עם התושבים.	ראה מענה בסעיף 5. לעיל	לדחות את ההתנגדות
7. הוועדה המקומית החליטה להמליץ על חידוש התכנית הישנה מבלי לבחון את הצורך התכנוני ואת הסיבות לכך שהיא לא מומשה	הסיבות בגינן התכנית לא מומשה קשורות לסוגיות משפטיות בנושא איחוד וחלוקה שנמשכו זמן רב. יצוין כי עוד טרם פקיעת תוקפה של התכנית, הובאה לדיון בוועדה המקומית תכנית המתקנת את סעיף ההתכלות ומאריכה את תוקפו וכן הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביום 23.7.18.	לדחות את ההתנגדות.

8. נספחי תכנית צקלג לא הופקדו ביחד עם מסמכי התכנית החדשה , בנוסף הנספחים לא מוצגים בדף התכנית הישנה באתר מנהל התכנון ויש קושי לעיין בהם.	כאמור התכנית הינה תכנית המתקנת את תכנית צקלג המקורית בסעיף אחד בלבד – סעיף 21 לעניין תוקף התכנית. לפיכך יש לקרוא יחד את הוראות שתי התכניות כך שתכנית צקלג ממשיכה לחול ואילו לגבי סעיף 21 בלבד יש לקרוא לתוכה את הוראות התכנית דנן. ויצוין כי תכניות מתקנות הן דבר שבשגרה ואין בכך כל חידוש או היעדר שקיפות.	לדחות את ההתנגדות.
9. אי הצגת הנספחים תפגע בשקיפות ההליך התכנוני בעתיד.	יובהר כי כל נספחי תכנית צקלג המקורית ממשיכים לחול והינם מפורסמים באתר מנהל התכנון ובאתר העירוני תחת תכנית צקלג המקורית.	לדחות את ההתנגדות
10. התכנית מתעלמת מהשינויים התכנוניים שחלו בסביבה, אין במסמכי התכנית התייחסות לתת"ל 71 הקו הירוק של הרכבת הקלה.	<u>בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 8.2.21 התכנית משנה רק את סעיף ההתכלות בתכנית צקלג תא/2689, יתר הוראות ממשיכות לחול.</u>	לדחות את ההתנגדות
11. התכנית מתעלמת מהיקפי הבניה שאושרו בדופן המזרחית של קרליבך בשוק הסיטונאי שם אושרו 15 קומות ואין סיבה שלא תהיה סימטריה.	מבחינה תכנונית ומבחינת חתך הרחוב אין שום הצדקה לסימטריה . תכנית השוק הסיטונאי אושרה בשנת 2005, ותכנית צקלג בשנת 2007, כך שהגובה שאושר בדופן המזרחית עמד לנגד עיני המתכננים כאשר נבחנו השיקולים התכנוניים והאורבניים לקביעת הגובה לדופן קרליבך בתכנית צקלג, כמו גם היקף הזכויות שניתן להעמיס על חטיבת הקרקע הזאת.	לדחות את ההתנגדות
12. התכנית פוגעת בגן קריית ספר, המגדלים המאושרים מטילים צל על הצד המזרחי של הגן עד השעה 11:00 בבוקר בעונות המעבר.	דוח סביבתי שהוזמן מד"ר לשם לבקשת התושבים בזמן קידום תכנית קרליבך מערב, בחן את השפעת המגדלים ומצא כי לתכנית לא תהיה השפעה שלילית על גן קריית ספר. הדוח הוצג לתושבים.	לדחות את ההתנגדות
13. יש להגביה את הבניינים על דופן קרליבך ולהעצים שם את הבניה ולהנמיך את הבנייה על הדופן המערבית הצמודה לגן.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות

14. התכנית מתעלמת מחוסר שטחי הציבור בלב העיר. שטחי הציבור בתכנית הישנה אינם מספיקים ויש צורך לבחון מחדש את הפרוגרמה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים ולהתאימם לצרכי הסביבה.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות
15. הוראות התכנית הישנה קובעות כי ניתן לבנות במגרש המיועד לבנייני ציבור רק 362 מ"ר בעוד שתכנית צ' מאפשרת לבנות 1,350 מ"ר.	בעיקרון צ' היא תכנית שמוסיפה שימושים וזכויות וחלה כל מגרשים חומים בכל רחבי העיר. אבל במקרה דנן המגרש אינו חום אלא מפוספס חום ירוק, שצ"פ,+שב"צ ועל מגרשים כאלו צ' לא חלה.	לדחות את ההתנגדות
16. התעקשות הוועדה המקומית על ככר ציבורית במקום בניין ציבור בייעוד הציבורי היחיד בתכנית אינה סבירה (סעיף 9.2.3 בתכנית הישנה)	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
17. תכנית צקלג מגבילה את רשימת השימושים בשטחי הציבור הבנויים ביחס לתכנית צ' ופוגעת ע"י כך באינטרס הציבורי.	ראה מענה בסעיף 15 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
18. התכנית הישנה לא ערכה סקר עצים ומסכנת עשרות עצים בוגרים הנמצאים בשטחה.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות
19. התכנית אינה תואמת את המדיניות העירונית בכל הקשור לנטיעת עצים , הנפח הנדרש בתכנית הוא נפח מינימלי של 9 מ"ק כשהיום העירייה דורשת נפח של בין 15 ל-24 מ"ק.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
20. התכנית מבקשת להקים מגדל על קרקע שעלולה להיות מזוהמת מבלי לדרשו בדיקה.	התכנית אושרה בשנת 2007 והמתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות מיושם במחוז ת"א משנת 2010. האזור בו ממוקמת התכנית מוגדר כאזור חובת בדיקת קרקע וחובת בדיקת גזי קרקע ולכן יבוצע סקר ההיסטורי ותכנית הדיגומים ע"י המשרד להגנת הסביבה או רשות עירונית במסגרת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות ולבצע סקר היסטורי ותכנית דיגומים בתכנית העיצוב/בתכ

		נית איחוד וחלוקה.
21. התכנית מנוגדת למדיניות החנייה של הוועדה המקומית והמחוזית. זכויות הבניה יאפשרו הקמת חניון תת קרקעי בגודל 500 מקומות חניה לפחות כשסביב קיימים מקומות חניה רבים.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות
22. התכנית מבטיחה הצמדת חניות ליח"ד העתידיות.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
23. התכנית אינה מתייחסת לכל הנושאים התחבורתיים כמו חיבור לרשת שבילי אופניים העירונית , שיקועי כלי רכב , חיבורים רגליים וכד'.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
24. תכנית צקלג לא מציגה כראוי את הזכויות שהיא כוללת.	תכנית צקלג תא/2689 מציגה בהוראות התכנית את הזכויות לכל תא שטח. כאמור התכנית הינה תכנית המתקנת את תכנית צקלג המקורית בסעיף אחד בלבד – סעיף 21 לעניין תוקף התכנית. לפיכך יש לקרוא יחד את הוראות שתי התכניות כך שתכנית צקלג ממשיכה לחול ואילו לגבי סעיף 21 בלבד יש לקרוא לתוכה את הוראות התכנית דנן. ויצוין כי תכניות מתקנות הן דבר שבשגרה ואין בכך כל חידוש או היעדר שקיפות. זכויות הבניה ניתנו בתכנית צקלג המקורית וזו מפורסמת באתר מנהל התכנון ובאתר העירוני.	לדחות את ההתנגדות.
25. התכנית סותרת את תא/5000 מבחינת הקיפי הבניה ואינה עומדת בתנאים שקבעה תכנית המתאר לעליה מרח"ק בסיסי , כמו הקצאות לטובת שטחי ציבור ותועלות ביחס לכמות יח"ד. כמו כן תכנית צקלג אינה תואמת לנספח העיצוב העירוני מבחינת גובה הקומות.	לא מדובר בתכנית שקודמה בהתאם להוראות תכנית המתאר אלא בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2007.	לדחות את ההתנגדות.

26. חידוש תכנית צקלג סותר עקרונות תכנון המקודמים במגרש המוגדר תא שטח 200 בתכנית קרליבך החדשה ואינו מתואם עם תכניות המקודמות במתחם.	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
27. חידוש התכנית הישנה מבטא הפרה של הבטחה שלטונית שניתנה לתושבים בנוגע לקידום תכנית לבניינים לשימור בקריית ספר, הכללת גן קריית ספר בתכנית והגדרתו כשטח ציבורי פתוח.	ההבטחה שניתנה לתושבים לא הופרה, מקודמת תכנית עירונית לבניינים לשימור בקריית ספר כפי שסוכם עם התושבים, תבחן האפשרות להכניס לקו הכחול גם את גן קריית ספר ולהגדירו כשצ"פ.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבחון את הכללת גן קריית ספר בתחום הקו הכחול של התכנית לבניינים לשימור בקריית ספר
28. מבקשים שלפחות יכובדו ההסכמות שגובשו בעת הליך שיתוף הציבור ויעוגנו במסמך מחייב. 1. שינויי ייעוד הקרקע בגן קריית ספר. 2. הפקדת תכנית לשימור והתחדשות. במרחב קריית ספר עמרם גאון 3. הוספת שטחי ציבור בנויים ע"ח השטחים הסחירים 4. תכנון תנועתי מוטה הולכי רגל. 5. חידוש המרחב הציבורי בסביבת התכנית . 6. הקמת מקלט ציבורי בתוך החניון התת קרקעי.	1. הנושא ייבחן במסגרת תכנית לבניינים לשימור בקריית ספר. 2. התכנית מקודמת אך עדיין לא עברה פורום. 3. תכנית צקלג רק משנה את סעיף ההתכלות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול 4. כנ"ל 5. כנ"ל 6. כנ"ל	לדחות את ההתנגדות

29. חידוש התכנית מבטא ניסיון לקדם תכנון נקודתי ואינטרסנטי	ראה מענה לסעיף 3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.

התנגדות מס' 2: מיופה כוח החוכרים במתחם קרליבך מערב- ד"ר שלמה ולד חלקות -131,132,153 157, 192-188,162,161, 196-195, 202 בגוש 7104 עו"ד ש. בירן.

	התנגדות	הערות	המלצה
	30. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה.	ראשית לא תיתכן כל מחלוקת כי לוועדה המחוזית סמכות לאשר תכנית אשר מתקנת את מועד פקיעתה של תכנית קודמת בדרך של הארכת תוקפה של אותה תכנית, ככל שהתכנית הקודמת מצויה בסמכותה של הועדה המחוזית. ויובהר: הועדה המחוזית קבעה את מועד פקיעתה של התכנית, ולפיכך בסמכותה של הועדה המחוזית גם לאשר תכנית המאריכה את תוקפה של אותה תכנית. שנית, מהפסיקה נלמד כי בהינתן כי למוסד תכנון קיימת הסמכות להאריך תוקף החלטה (כאמור לעיל), מעצם סמכותו כרשות מנהלית, קיימת לו גם סמכות להאריך תוקף של החלטה אף בדיעבד, תוך גישור רטרואקטיבי על חלל הזמן בין ההחלטות לצורך יצירת רצף תכנוני, מקום בו מצא כי יש הצדקה לכך וכל עוד ההחלטה הינה מיטיבה במהותה והארכתה מהווה איזון בין שמירה על יעילות הליך התכנון ושמירה על אינטרס הציבור וצדדים שלישיים. במקרה דנן הן הועדה המקומית והן הועדה המחוזית מצאו כי יהיה זה מוצדק לקדם את התכנית דנן המאריכה תוקפה של תכנית צקלג וזאת נוכח העובדה שהמועד הראשון בו הוגשה התכנית המאריכה אל הועדה המחוזית היה <u>טרם פקיעת התכנית המקורית</u>; נוכח העובדה שבמשך כל השנים לא היה ניתן לממש את התכנית נוכח הליכים משפטיים שנוהלו בבתי המשפט בין בעלי הקרקע וקידום התכנית התאפשר רק לאחר קבלת פסק דין שהתקבל רק לאחרונה; נוכח העובדה כי הכנתה של תכנית חדשה מראשיתה, תקטע את רצף הטיפול במימוש התכנית, תאיין את ההסכמות שהושגו במסגרת ההליך המשפטי ותיצור מצב לא רצוי בו השטח לא יחודש ולא ימומש שנים רבות קדימה, כאשר מנגד, הארכת המועד תאפשר שמירה על רציפות והמשכיות ההליך התכנוני ומימוש התב"ע; ולהנמקות אלו תוסף העובדה כי העיכוב במימוש התכנית לא נבע מעיכוב מכוון של יזם או "גרירת רגליים" אלא נבע מהליכים משפטיים, אשר יצרו אפשרות אמיתית למימוש תכנית ראויה ורצויה, שלא היתה קיימת קודם לכן.	לדחות את ההתנגדות

	31. התוכנית המופקדת מתבססת לגמרי על תוכנית ציקלג תא/ 2689 מתעלמת משינויים תכנוניים מהותיים ואינה תואמת כלל לתוכנית המתאר תא/5000, רכבת קלה, מטרו פינוי השוק הסיטונאי והקמת פרויקט מתחם גנדי.	תכנית צקלג תא/2689 אושרה בשנת 2007, טרם אישורה של תכנית המתאר ומטבע הדברים אינה תואמת אותה במדויק. לגבי שאר השינויים שחלו באזור, תנועתיים וכד', אין בינם לבין תכנית צקלג סתירה של ממש. בכל מקרה כפי שכבר צוין בסעיף 13, החלטת הוועדה המחוזית היא לשנות רק את סעיף ההתכלות בתכנית צקלג.	לדחות את ההתנגדות
	32. נכון לקדם תוכנית כללית להתחדשות עירונית של רחוב קרליבך מערב, וקידום תוכנית כוללנית העירונית בקרליבך תוך התייחסות לשינויים שהתרחשו בסביבה.	ראה מענה בסעיף 10לעיל	לדחות את ההתנגדות
	33. מבוקש להחריג את החלקות נשוא ההתנגדות מהקו הכחול של התוכנית, על מנת לאפשר את תכנונם מחדש במסגרת תוכנית עתידית חדשה.	התכנית שהוגשה למחוז משנה אך ורק את סעיף ההתכלות בתכנית תא/2689 ואינה משנה את גבולות הקו הכחול.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות מס' 3: התוכנית אינה חלה על החלקת המתנגדת (בהתאמה לתוכנית ציקלג תא/2689), אלא קובעת דרך משולבת ומגרש משלב שצ"פ+ שב"צ, המהווה חלק ממגרש 200 בתוכנית קרליבך

	התנגדות	הערות	המלצה
	34. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה 35. לועדה המחוזית אין סמכות להאריך תוקף תוכנית שפקעה	ראה מענה בסעיף 30 לעיל	לדחות את ההתנגדות
	36. מבוקש לאשר את עקרונות תוכנית ציקלג תא/ 2689 שאינן תואמות למציאות התכנונית הקיימת, התוכנית הוגשה ללא שקיפות ציבורית הולמת וללא בדיקה תחבורתית, בדיקת מדיניות ציפוף, ובחינת חלופות תכנוניות, התאמה לתוכניות מתאריות. מדובר במנגנון עוקף תכנון.	ראה מענה בסעיף 10 , ו-31 לעיל. לנושא השקיפות הציבורית, לא ברור למה הכוונה, הארכת תוקף התכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית ופתוח להליך להתנגדויות ככל תכנית אחרת.	לדחות את ההתנגדות
	37. התוכנית המופקדת עוסקת אך ורק בהארכת תוקף תוכנית תא/2689, כך שלא ניתן לדרוש שינויים תכנונים במסגרת החלטה להפקדה או התנגדויות.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות
	38. התוכנית המופקדת סותרת את	ראה מענה לסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות

	עקרונות תוכנית קרליבך המתייחסת למצב התכנוני התקף וכוללת תכנון מיטבי וראוי- הפיכת מרחב קרליבך לבלוק עירוני המחבר ומנגיש בין אזור המגורים לאזור המע"ר ע"י רחובות היקפיים ויצירת מרחב ציבורי חדש. 39. בפרט יצויין כי תוכנית קרליבך הציעה 2 חלופות תחבורתיות, הקצאות לצרכי ציבור, שימור מבנים, הוראות לעניין איכות סביבה וכד'.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל	
	40. התוכנית אינה תואמת לתוכנית תא/5000 , הקובעת את האיזור לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לקו מתע"ן בגובה עד 25 קומות ורח"ק מועצם. 41. הפער בין עוצמות הבניה המותרות בתוכנית תא/5000 לבין תוכנית ציקלג תא/2689 המבוקשת להארכה בתוכנית זו- פי 3.	ראה מענה בסעיף 10 ו-25 לעיל. ראה מענה בסעיף 10 ו-25 לעיל.	לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות
	42. הארכת תוכנית ציקלג, פוגעת באפשרות למימוש הזכויות העתידיות בתא שטח 200 בתוכנית קרליבך ובאפשרות לפיתוח העתידי כשער הכניסה למע"ר.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
	43. התוכנית מופקדת ללא תיאום עם נת"ע לנושא קו מטרו M2 המתוכנן במרחב התכנון ומהווה גורם מחולל בעל משמעויות קריטיות לתוכנית.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות
	44. התוכנית המופקדת פוגעת בוודאות התכנונית של המתנגדת ובהסתמכות על המצב התכנוני התקף.	כל תכנית חדשה שמקודמת ניתן לטעון כלפיה שהיא פוגעת בוודאות התכנונית של מתנגדים, כאשר כל תכנית (בניגוד להליך הוצאת היתר) מייצרת מציאות תכנונית שונה מזו שהיתה קודם לה. זהו טבעם של הליכי תכנון ובניה אשר הינם דינמים. לפיכך יצר המחוקק את הליך ההפקדה הכולל פרסום ושמיעת התנגדויות ורק בסופו אישור התכנית למתן תוקף. זהו ההליך שמתקיים בעניין התכנית דנן. לעניין התכנית דנן, דווקא זו אינה משנה את המצב התכנוני אלא מאריכה את תוקפו של מצב תכנוני מאושר.	לדחות את ההתנגדות

	45. התוכנית המופקדת מוגשת בעת ובעונה אחת למול תהליך שיתוף ציבור לתוכנית קרליבך שנערך עם עמותת התושבים והוצף הצורך בהקצאה לצרכי ציבור.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.
	46. במידה וההתנגדות לביטול התוכנית-תדחה, מבוקש להוציא את תא שטח 200 מהקו הכחול של תחולת התוכנית.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.

התנגדות מס' 4: עו"ד ברק קינן ממשרד פירון ושות, בשם חלק מבעלי הזכויות ממבנה קרליבך 1, גוש 7104, חלקה 254

	התנגדות	הערות	המלצה
	47. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה, לאור סע' 84 לחוק התכנון והבניה הקובע **כי תוכנית חדשה תופקד לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת בטרם הפקדת התוכנית.**	ראה מענה בסעיף 30 לעיל.	
	48. התוכנית כללה מנגנון פגות תוקף, כך שבמידה וזו לא תמומש, תקודם תוכנית חליפית ומעודכנת. לראיה לא קודמו היתרים על בסיס התוכנית. יש צורך בשינויים מהותיים בתוכנית חדשה, ככל שזו תקודם.	תכנית צקלג לא מומשה בגלל הליך משפטי ארוך שהתקיים בנושא איחוד וחלוקה. ככל שתקודם תכנית חדשה ייבחנו כל ההיבטים התכנוניים.	לדחות את ההתנגדות
	49. התוכנית סותרת את הוראות תוכנית תא/5000 לאזור תכנון זה, וכן את תוכנית תא/4512 תוכנית קרליבך, בפרט לעקרונות התכנון לתא שטח 200.	ראה מענה בסעיף 10, ו- 25 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
	50. לגבי תא שטח 200 תוכנית קרליבך שהוגשה בשנת 2016 כללה הגדלת היקפי הבניה כחלק מאיזור מע"ר מטרופוליני, סמוך למוקדי הסעת המונים, תוספת קומות ופרמטרים תכנוניים נוספים.	ראה מענה בסעיף 10	לדחות את ההתנגדות
	51. מזה כשנתיים מקדמים בעלי הקרקע בתא שטח 200 תוכנית עם קו כחול מצומצם ע"פ עקרונות התכנון של תוכנית קרליבך, באופן שיאפשר את מיצוי הפוטנציאל התכנוני במגרש כשער כניסה למטרופולין.	ראה מענה בסעיף 10	לדחות את ההתנגדות
	52. דרושה חשיבה תכנונית חדשה בפרט לאור תהליך הקמת הרכבת הקלה בצומת קרליבך – נמיר ותחנת המטרו M2 .	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות

	53. הועדה המקומית החליטה להאריך את תוכנית ציקלג באופן רטרואקטיבי , מבלי לקים דיון מהותי בתוכנית וללא שיתוף ציבור, ומבלי שהוצגו כלל הנתונים לוועדה המקומית.	עוד טרם פקיעת תוקפה של התכנית, הובאה לדיון בוועדה המקומית תכנית המתקנת את סעיף ההתכלות ומאריכה את תוקפו וכן הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ביום 23.7.18. מאחר ומדובר בתכנית לשינוי סעיף התכלות לא נעשה הליך שיתוף ציבור אך התקיים דיון בוועדה המקומית בו הוצגו כל הנתונים.	לדחות את ההתנגדות.
	54. במידה וההתנגדות לביטול התוכנית- תדחה, מבוקש להוציא את תא שטח 200 מקו הכחול של תחולת התוכנית.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.

התנגדות מס' 5 : עו"ד דורון אריאל ושות, בשם נציבים נכסים וציוד בע"מ בעלים בחלקה 232 גוש 7104

	התנגדות	הערות	המלצה
	55. התוכנית המקורית תא/2689 אושרה למתן תוקף בשנת 2008 ותוקפה פג בשנת 2018. כך שאין אפשרות להאריך את תוקפה, לאור סע' 84 לחוק התכנון והבניה הקובע **כי תוכנית חדשה תופקד לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת בטרם הפקדת התוכנית.**	ראה מענה בסעיף 30 לעיל	לדחות את ההתנגדות
	56. התוכנית כללה מנגנון פגות תוקף, כך שבמידה וזו לא תמומש, תקודם תוכנית חליפית ומעודכנת. לראיה לא קודמו היתרים על בסיס התוכנית. יש צורך בשינויים מהותיים בתוכנית חדשה, ככל שזו תקודם.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.
	57. התוכנית סותרת את הוראות תוכנית תא/5000 לאזור תכנון זה, וכן את תוכנית תא/4512 תוכנית קרליבך, בפרט לעקרונות התכנון לתא שטח 200,	ראה מענה בסעיף 10 ו-25 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
	58. לגבי תא שטח 200 תוכנית קרליבך קבעה הגדלת היקפי הבניה כחלק מאיזור מע"ר מטרופוליני סמוך למוקדי הסעת המונים, תוספת קומות, כך שהתוכנית המופקדת מסכלת את ההתפתחות העירונית במשולש הרחובות קרליבך- לינקולן – דרך מנחם בגין.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות.
	59. מזה כשנתיים מקדמים בעלי הקרקע בתא שטח 200 תוכנית עם קו כחול מצומצם ע"פ עקרונות התכנון של תוכנית קרליבך, באופן שיאפשר את מיצוי הפוטנציאל התכנוני במגרש כשער כניסה למטרופולין.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
	60. מגרש זה מתוכנן כחלק אינטגרלי ממרחב קרליבך בהתאמה למגדל בית מעריב (בצידו השני של רחוב קרליבך), הכולל תכנון עדכני עם מימוש הפוטנציאל במגרש, שילוב		

	תמורות ציבוריות ראויות, מעבר למטרו ורכבת קלה, שטחים פתוחים וירוקים, טיוב זרימת אויר ועוד. 61. לבדיקת המתנגדים- הפוטנציאל הבנוי של מגרש 200 בייעוד עירוני מעורב עומד על כ 92,600 מ"ר בעירוב שימושים: מסחר, משרדים, מגורים בכ 60 קומות . התוכנית כוללת פיתוח סביבתי ותחבורתי 62. אישור התוכנית דנן יותיר את מגרש 200 כפיל לבן המבוסס על תכנון לא רלוונטי ומיושן.		
	63. תוכנית ציקלג לא כוללת פתרון תנועתי וקישוריות באופן ישים למגרש 200 והנושא עולה בבירור עת קידום התוכנית המפורטת למגרש 200 ע"י הבעלים.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל	לדחות את ההתנגדות
	64. נדרשת חשיבה אסטרטגית תכנונית חדשה בפרט לאור תהליך הקמת הרכבת הקלה בצומת קרליבך – נמיר ותחנת המטרו M2, כמרכז תחבורתי עירוני ופתח גישה ללב מטרופולין תל אביב.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
	65. העיריה פועלת בניגוד אינטרסים, שכן היא בעלת חלר מהמקעין במתחם ציקלג כך שהיא פועלת משיקולים זרים.	ראשית יובהר כי התכנית הינה בסמכותה של הועדה המחוזית והיא תיתן החלטה באם לאשר את התכנית ואם לאו. שנית יצוין כי לוועדה המקומית אין כל מניעה על פי חוק לדון בתכנית בהן העירייה הינה בעלת מקרקעין. להיפך, היא מחוייבת לכך לפי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה זאת באשר סמכות הועדה המקומית לדון בתכניות וכמו כן לאשר תכניות הינה עניין של מהות ותוכן התכנית ואינה נגזרת מזהות הבעלים בקרקע. בהתאם לאמור לעיל ברור כי "ניגוד העניינים" לכאורה הנטען על ידי המתנגדים הינו מובנה על פי חוק, שכן החוק קבע אילו תכניות מצויות בסמכות הועדה המקומית ומתי עליה לתת חוות דעתה לועדה המחוזית והלה אינו מבחין בין תכניות בהן שטחים עירוניים ובין תכניות שהקרקע הינה בבעלות פרטית. משכך על פי החוק ועל פי הפסיקה, מרגע שהחוק אפשר את המצב, אין כל ניגוד עניינים ואין כל פסול. באשר להגשת התכנית על ידי הועדה המקומית, הועדה המקומית מצאה כי ראוי מבחינה תכנונית לקדם את התכנית המתקנת דנן (ראו מענה לסעיף 31 לעיל).	
	66. במידה וההתנגדות לביטול התוכנית- תדחה, מבוקש להוציא את תא שטח 200 מקו הכחול של תחולת התוכנית.	ראה מענה בסעיף 10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 8.2.21 , התכנית משנה רק את סעיף ההתכלות בתכנית צקלג תא/2689, יתר ההוראות ממשיכות לחול. לפיכך ממליצים לדחות את ההתנגדויות מלבד סעיף 20 ו- 27 , שם ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0021ב' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אדי אביטן : תוכנית 5020 הארכת תוקף לתוכנית ציקלג 2689 דיון בהתנגדויות. תוכנית שאושרה לפני 10 שנים שרובה היא על קרקע עירונית. תוכנית ציקלג קבעה 2 מגדלים של 25 קומות תעסוקה ומגורים על רח' קרליבך, נותן סקירה לתוכנית.

<u>התנגדויות:</u>

עילם בשם תושבי שכונת גן ספר : התוכנית אושרה לפני 13 שנה ופג תוקפה לפני 3 שנים. היזם לא רצה לשלם את מה שהעיריה דרשה לכן פג תוקפה. אנחנו מאוכזבים מהמענה להתנגדויות שלנו. חידוש התוכנית נעשה בהליך לא ראוי. נותנים פרס ליזם במחיר מאוד נמוך נותנים לו את חידוש החכירה ונותנים לו חניון עירוני ומגדל התעסוקה, מבחינה ציבורית זה לא ראוי לתת פרס ליזם שטרטר את העיריה במשך השנים. התוכנית הזו היא בעייתית כי אנחנו מקבלים תכנון גרוע. לפני 4 שנים היתה תוכנית אחרת באה לתקן חלק מהבעיות של התוכנית. כל הזמן אמרו שהבעיה היא המגדלים שתקועים ומתברר שהתוכנית של המגדלים היא פג תוקפה ודווקא אותה מחדשים בגלל אגף הנכסים. הראנו לכם לפני 4 שנים איך אפשר את אותן זכויות ואפילו יותר לממש צורת בינוי אחרת פחות מוטה כלי רכב שטחי ציבור מגורים והחלטתם לזרוק הכל כי יש הסכם עם היזם ומתעקשים לקדם את התוכנית שפג תוקפה. אנחנו בעלי קרקע ובמקום לקחת את הקרקע של החניון להוציא למכרז החידוש של התב"ע זה נועל את ההסכם עם היזם בלי מכרז ולתת לו מגדל תעסוקה ליד צומת מעריב במחיר אפסי עם הדירות כי יקרות בעיר. לא רק שלא הוצאתם את זה בלי מכרז אתם פוגעים בעוד תוכניות של עוד יזמים. אתם מעכבים תוכנית למגדל עצום בבית מעריב שהיה יכול להכניס עשרות אלפי שקלים לארנונה ואתם מעכבים זאת כי יש הסכם עם היזם. אנחנו אלו שצריכים לדרבן אתכם לפתח את האזור. זה פוגע באיכות חיים שלנו כי היה שיתוף ציבור וקבלנו הבטחות והכל נמחק. לא הגדילו את שטחי ציבור לא הגדילו לא ביטלו את החניונים שיש במגדלים הללו התירוץ שמקבלים במענה להתנגדויות כי הועדה המחוזית לחדש. הועדה המחוזית לא אמרה לחדש פניתם לועדה להאריך את התוקף. אתם מקיימים את כל הליך החידוש כאילו לא נוגע לחיים של התובעים שכאן. מה שהובטח לנו ולא קויים המתחם למבנים לשימור שהבטחתם לקדם בו תוכנית נפרדת לשפר את הכדאיות הכלכלית נשמח לראות אם מקדמים. אתם החלטתם לקחת את הראיה של אגף הנכסים שהחליט לקחת עסקה גרועה וזה פוגע בהכנסות ובתכנון העירוני בתוך הארוך. אותנו כתושבים מאוד מאכזב. בגלל שהנחנו שתדחו את טענותינו בקשנו שלפני שאתם עושים את התכנית ותפקידו אותה אשרו מסמך מדיניות כדי שנוכל לראות מה הכוונות שלכם. נשמח לפחות אם תוכלו לקבל כי לעשות תלאי על תלאי במקום כל כך רגיש צמוד למטרו איפה שהעיר הלבנה נפגשת עם המע"ר ולעשות בשיטת הסלמי כי זה נוח ליזם אחד זה פוגע בנו כתושבים ואת היזם.

עו"ד אורנה ורכובסקי בשם חב' הירקון : אין סמכות לאשר את התוכנית בתצורה שהיא הוגשה. זו תוכנית שפקעה כבר לפני 3 שנים. והארכה של תוכנית שעברה מהעולם אין על כך איזכור בחוק ועצם ההליך הוא חריגה מסמכות. מנסים לעשות מנגנון שהוא עוקף הליך תכנון. נותנים לנו קליפה ריקה והכל בתכנון שאושר למעלה מ10 שנים. לצד זה המשמעות שלה התהליך הנצחה של תכנון ארכאי. התכנון לא תואם את עקרונות שקובעים בתוכנית המתאר 5000.אין הצדקה ואין התאמה לתמורות התחבורתיות שיש שם בגבול התוכנית. זהו אזור תעסוקה מטרופולין סמוך למתע"ן והתוכנית הזו מתעלמת מכך. התוכנית סותרת את תכונית קרליבך חבל שנניח את מה שלא רלוונטי במקום לקדם למה שנכון כאן באזור. התוכנית של ציקלג פוגע בתיכנון של מתחם 200 שהוא במיקום מאוד אסטרטגי . אנחנו עומדים מאחורי כל הנקודות שהועלו בהתנגדות שלנו.

קינן ברק עו"ד : התוכנית רלוונטית ל2008 עוד לפני תא 5000 וקווי המטרו, התוכנית ישנה ולא מתאימה להיום , לא רלוונטית. לא ברור מה קרה החליטו ב2021 להפקיד מחדש שזו טעות תכנונית, התוכנית פקעה ב2018 ולהחיות את התוכנית ב2021 מבחינה משפטית זה לא עובר ולא תקין. התוכנית הזו לא עומדת בקנה אחד תא 5000 וגם לא עומדת עם תוכנית קרליבך שהועדה המליצה וקידמה אותה. תוכנית הופקדה וגם ציקלג לא עומדת בתוכנית 2016 לא ברור למה מחיים אותה. מתחם כל כך חשוב מרכזי לעיר ומפקידים תוכנית בלי שיתוף ציבור זה לא נכון ולא חכם.

דורון אריאל : הגשנו גם תוכנית שענינה מגרש 200 שהיא נפגעת קשות מכתוצאה מהחייאת תוכנית צקלג. התוכנית הזו הופקדה בשנת 2001 תכנון ארכאי למעלה מ20 שנה בעיר שהפכה למרכז אחר. לקחת היום בגלל הסכמים היסטורים לקחת תוכנית שהופקדה לפני 20 ולהחיות אותה 3 שנים שפג תוקפה לאחר שאושרת תוכנית קרליבך ולוקחת בחשבון את צירי הרכבת ומדברת על זרימה שלמה של כל האזור מלינקולן וקרליבך עד פאתי יהודה הלוי ורוטשילד וכל הרעיון ותוכנית 5000 מייחסת לאזור הזה של זרימה שהרכבים יפעלו בעל קרקע. אני לא חושב שגורמי התכנון בעיריה שלמים עם התוכנית הזו. פתאם נוחתת תוכנית כזו כאשר יש את פורום מה"ע שאישר תוכנית קרליבך וכניסה לסיטי מכל תחנות הרכבת, היום מגרש 200 אין לו כניסות המגרש נחסם לחלוטין ואם מאשרים את מתחם צקלג מגרש 200 מת לחלוטין. בתוכנית צקלג מדברים על חניון עילי שזולג לתוך מגרש 200 והכל במטרות של חניונים עילאיים זה לא תואם את רצון ש העיריה והחזון שלה זה לא תואם תכנון מכובד. החייאת התוכנית היא דבר לא ראוי והולם לעיריית ת"א. המענה של הצוות להתנגדויות משפטית אפשר להאריך משהו שאתה נמצא בתקופת הארכה ולא שהיא פג תוקפה. התוכנית הזו היתה נכונה לתקופתה

משה צור : אנחנו קדמנו חזון של כל הצומת הזו עם 2 קווי מטרו. דובר שכל קודקוד כזה ישום זכויות מקסימלי ומצוה עירונית של ציפוף והתוכנית קבלה ברכה בצוותים בעיריה. התוכנית הישנה הזו אם תקום לתחיה נחמיץ פיתוח זרוע קריטית ותשאר עם זכויות דלות ואי שימוש בהם זה מעשה שאסור שיקרה.

עו"ד אנדרי פייר מבירן : מצטרף לדברי חברי. כל אזור קרליבך זהו מובלעת באזור שהוא מתחדש והפך אזור מרכזי בעיר. העיריה ותכנון העיר חושבים איך לתכנן את כל המקום וגם אנחנו בתיאום עם אגף הנכסים הוקם צוות של החוכרים כדי להעלות רעיונות. מדובר באזור צפוף עם רשת דרכים מאד מצומצמת וצפופה. יש הרבה אתגרים וכמובן שהדרך להתגבר באמצעות תכנון כולל של המתחם כולו. תוכנית ציקלג שהיתה אזור של שוק סיטונאי אזור מלוכלך רועש ולא מושקע, היום הוא אזור מוצלח מושקע ומתפתח בעיר. אין הגיון לאשר את הארכה של התוכנית ישנה כזו. מבחינה תכנונית אין ספק שהתוכנית הזו לא מתאימה לאזור. התוכנית סותמת את הגולל לאפשר התחדשות עירונית ולהחליף את הבנינים הישנים בבנינים חדשים ומתאים לעובדה שיש כאן רכבת קלה . המיקום הזה ראוי לתכנון מחדש לתוכנית מודרנית טובה יותר מתוכנית ציקלג.

מוטי כסיף אדריכל : שמעתי הרבה ביקורת על התוכנית ולא נכנסו לתכנים שלה. בתוך התוכנית הזו יש את אותם תכנים זו תוכנית של שימושים מעורבים שמפנה בית קירור שהוא מפגע בלתי רגיל. יש כאן שימושים מעורבים תעסוקה מגורים מסחר בקומת קרקע שפונה לכל הכיוונים, אלפי מטרים של מבני ציבור בלי שהיא פוגעת באפשרות של מגרש 200, והיא בטח לא פוגעת בתוכנית קרליבך שתדרוס את מה שכתוב בתוכנית הזו. אין שום סיבה לא להמשיך את התוכנית בגלל ערכים תכנונים.

עו"ד ירדני רונן : ברמה העובדתית תוכנית שלא מתאימה לאזור ולזמנים. תוכנית שאושרה ב2008 היא תוכנית יחסית חדשה. זה שיש לה סעיף פקיעה ל10 שנים זה משהו אחר. הועדה המחוזית 2008 הפקידה את התוכנית למשך שנים רבות קדימה. הועדה המקומית אישרה והמליצה לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. התוכנית הופקדה בשנת 2021 אחרי דיון שהיה בועדה המחוזית לגבי ההצדקות התכנוניות. הועדה המקומית שהועדה המקומית אישרה והמליצה להפקיד את התוכנית המעריכה לאחר שהיא דנה בה לעומקה גם בשנת 2018 ו2019 ואז החליטה הועדה המקומית היא חוזרת על החלטתה להארכת התוכנית הכל כאן נעשו עם שיקולים תכנונים מיטביים. לכן ההיבטים התכנוניים של התוכנית ותוכנית ציקלג והתאמתה למגמות התכנון המתאימות ובמיוחד לתוכנית 5000. הועדה בחנה את התוכנית הזו ואת תוכנית ציקלג ואת המגמות התכנון העדכניות ומצאה את התוכנית מתאימה לתוכנית 5000 . יש שתי נקודות שאין התאמה מושלמת אבל המגמות התכנון העדכניות רק תואמות את התכונית המאריכה ולא את 5000. הבדל של 2 קומות מגורים נוספות ובתמהיל למגורים יש 31% במקום 25% שזה כמובן מצדיק את קידומה התוכנית המאריכה. שהיא יותר מעודכנת מה קורה עם העדפת שטחי מגורים להעדפת שטחי תעסוקה אז זה תואם את מגמות התכנון. מכל מקום יש כאן ענין של סמכות והתוכנית הזו נמצאת בסמכות מחוזית אז אין בעיה לקבל את האי התאמה הזו ביחס לתוכנית 5000. הגם לדעתי התוכנית הזו יכולה להיות בסמכות מקומית בעקבות חוו"ד היועמ"ש קמיניץ. דיברו כאן על הנזקים שהתוכנית הזו תגרום. היה ולא תאושר התוכנית המאריכה מה שיקרה פה נחזור ל1958 שאושרה תוכנית 360 זו תוכנית ארכאית ולא טובה של בתני קירור באמוניה. המצב הסטטוטורי יחזור לשנת 1958 ולא 2021 והמצב הסטטוטורי יהיה יותר גרוע. כל העבודות והפנים של הדיון שונים לחלוטין. דיברו שאין סמכות בחוק להאריך תוכנית שפקעה. התוכנית המעריכה הוגשה לועדה המחוזית לפני מועד הפקיעה בשנת 2018 ולכן מה שנדרש הארכת תוקף לתוכנית שלא פקעה. גם אם מדובר בתוכנית שפקעה אין שום ספק שיש אפשרות להאריך את התוכנית שפקעה תוקפה. דוגמא לכך היועמ"ש של הועדה המקומית עו"ד הראלה אברהם אוזן נתנה חוו"ד משפטית ליועמ"ש של הועדה המחוזית, שאין בעיה להאריך את תוקף התוכנית וגם היועמ"ש של המחוזית הסכימה עימה. השנים שעברו מ2008 לא עברו סתם הרי כולם רצו לממש את התוכנית אבל היו סכסוכים שבאו על פתרונם קרוב למועד הפקיעה ורק אז ניתן היה לבקש את הארכה. תוכנית קרליבך היא תוכנית שהומלצה ב2016 והיא נתקעה ולא קודמה, אבל גם אם היא תוקדם ההוראות והעקרונות של תוכנית ציקלג פשוט הוטמעו בתוכנית קרליבך ואין בזה סתירה. גם תאושר התוכנית המעריכה היא לא תמנע את תוכנית קרליבך. אין כזו תוכנית מגרש 200 תוכנית 2000 חורגת באופן קיצוני מתוכנית 5000 גם אם התוכנית המאריכה תאושר או לא תאושר אין שום הבדל למגרש 200 התוכנית המאריכה לא מונעת קידום תוכניות אחרות.

אדי אביטן : נותן מענה מתוך הדרפט. אחלק את ההתנגדויות לשלושה נושאים : משפטיים תכוניים וכאלה שנושקים לתכנית. לגבי הנושאים המשפטיים קיימת התייחסות בדרפט ולא אחזור עליהם. . לגבי סוגיות ותוכניות שנושקות נלתכנית צקלג, אכן התקיים הליך שיתוף שבו הגענו להסכמות עם התושבים, מציין כי אנו מקדמים תוכנית למשולש קרית ספר בהתאם לאותן הסכמות וכן שוקלים הגדלת הקו הכחול של תכנית קריית ספר כך שיכלול את גינת קריית ספר והפיכתו לשצ"פ.. לגבי כל שאר הנושאים שהם תכנונים ונוגעים לתוכנית ציקלג , אנחנו דוחים את כל הטענות הללו. המחוז קבע שהוא בהחלטתו כי תכנית 5020 תשנה את סעיף ההתכלות בלבד וכל יתר ההוראות ימשיכו לחול, ומאחר וכך אני לא יכול להתייחס לכל ההתנגדויות ואנחנו ממליצים לדחות אותן

אסף הראל : אומרים שלתב"ע לתוכנית זו פג התוקף ובניגוד להרבה תוכניות הבינו ונתנו תאריך תפוגה לתוכנית וההיבטים התכנונים שנתנו המתנגדים הם צודקים. אני חולק על האדריכל ועו"ד של היזם

התוכנית הזו לא היתה עוברת היום ולו מטעם היחס להולכי הרגל, הכניסה לחניון לכיכר הפנימית, לעומק הכיכר. הפוטנציאל הוא אדיר ולא ממש את עצמו, התוכנית לא קרובה לפוטנציאל של המקום. התוכנית יכולה להיות הרבה הרבה יותר טובה במיוחד בשטח הזו. יש כאן הזדמנות לתקן אותה וזה היה עוול לא לעשות מקצה שיפורים בהיבט של מדיניות התחבורה העדכנית של העיריה. השאלה היא לא נפחי ועוצמות הבניה השאלה אלא איפה שמים אותם במיוחד במרחב הפנימי, בין הבנינים איך אותו דואגים לאותו מקום ואני ממליץ לא להאריך את התוקף ולתכנן מחדש.

חן אריאלי : מצטרפת לדברי אסף האזור הזה עבר המון שינויים. צריך לשקול מחדש את הצרכים של האזור ולעשות תכנון מחדש ויותר מתאים.

מאיה נורי : מצטרפת לדברי חבריי יש שינוי מבחינת נגישות הליכתיות ולתכנן בהתאם ולעקרונות של היום.

ליאור שפירא : יש משקל למשרד אדריכלים שאומר את ההסתייגות.

אורלי אראל : זו סיטואציה שונה זו יש תוכנית שפורסמה למתן תוקף והוצב לה זמן. זה לא רלוונטי ויש משהו בתחום התכנוני של ודאות תכנונית יזם שיודע מה יש לו . הסיבה שהתוכנית לא קודמה לעיצוב והיתרי בניה היא לא באשמת היזם בלבד. יש הרבה מאוד גורמים שלא אפשרו להתקדם עם תוכנית העיצוב והתרי הבניה ולא צריך להעניש את היוזמה. במסגרת תוכנית קרליבך נעשה שיפורים שחשבנו שראוי לעשות אותם בשלב הזה ולא הצלחנו מול הועדה המחוזית, או שמעריכים את התוכנית או לבטל אותם. אפשר לתת לה תוקף ולעשות בה שינוים במסגרת תוכנית קרליבך.

אסף הראל : אין לך הסכמה של כולם באיזה עמדה את מגיעה, אם היית מתכננת היום את התוכנית היית מתכננת אחרת. התוכנית הזו

אורלי אראל : אפשר להמליץ לתת תוקף לתוכנית ולקראת הדיונים בועדה המחוזית, נגיע עם 78-77 ולא נאפשר לצאת עם היתרי לבניה ואנחנו נשדרג אותה ונתאים אותה למצב הנוכחי למצב לא לתת תוקף לתוכנית זה קשה.

עו"ד ירדני : יש תוכנית של או"ח וגם תוכנית עיצוב שאפשר להכניס את השינויים

מלי פולישוק : האם במסגרת תוכנית עיצוב אפשר לתקן חלק מהליקויים שאסף הראה.

אורלי אראל : לא. צריך להפקיד מחדש.

הראלה אברהם אוזן : לנושא הסמכות אני נתתי חוו"ד משפטית ליועמ"ש הועדה המחוזית שיש אפשרות שמוסד התכנון שאישר תכנית יכול לאריך תוקף של תוכנית שפקעה ויועמ"ש הועדה המחוזית ונתנה גם היא חוות דעת בענין.

<u>תגובות של המתנגדים :</u>

עילם- זהבה: האם יהיה שיתוף ציבור ומדוע צוות מרכז לא נתן לועדה את התוכנית שלנו. הבאנו אנשי מקצוע והתייחסנו לאזור ולתושבים. אנחנו מבקשים להעביר את התוכנית שלנו לחברי הועדה ולקבל התייחסות. אנחנו מבקשים להעביר את זה שתעיינו בזה.

עו"ד פייר אנדרי : עו"ד התוכנית ציין שיש סטיות במגורים ובקומות. לגבי הסטייה במגורים בציקלג הם על חשבון מגורים שאפשר לתכנן ביתר המתחם כי בתא 5000 אנחנו כפופים ל25% מגורים . ההפרשות של מבני הציבור ושטחי ציבור בתוכנית הם לא ההפרשות שמדברת תא 5000 ולא הסטנדרטים שדורשת המחלקה לתכנון אסטרטגי בעיר והמחלקה למבני ציבור ואם התוכנית היתה מתאשרת היום הם היו צריכים להקצות הרבה יותר שטחים גם בנויים וגם חומים. אם לא מתכננים מספיק שטחים אז מתחם קרליבך שיתכנן את התוכנית שלו הוא יצטרך להשלים את החוסרים שלהם. עם כל המורכבות של אזור זה בלתי אפשרי ההצעה של ס. מה"ע אורלי אראל היא לא ראלית זה בעצם להקפיא את המצב. אחד האתגרים בלתכנן את המתחם זה הנושא של איחוד וחלוקה.

עו"ד אורנה ורכובסקי : מה שנאמר לסוגיה התכנונית שלענין התכנוני לא מתייחסים רק להארכה זה בדיוק מראה מה שאנחנו אומרים צריך לשנות ולבדוק את התכנון. אני שותפה לערכה להראלה אברהם אוזן אנחנו חלוקים על דעתה ולכן. בתקנון התוכנית לא ברור את מי עו"ד ירדני מייצג. נשמח לקבל את חוו"ד של היועמ"ש.

עו"ד ברק קינן : רק מבחינה עובדתית התוכנית שהוצגה ב2016 הומלצה תוכנית קרליבך שהיא יותר מודרנית. בתוכנית מ2008 יש דרך משולבת שנכנסת לצומת מעריב ולכן לא מאפשרת מגדל בצומת מעריב והיא סותרת. אי אפשר לאשר בועדה המחוזית תוכנית כזו. בטרם הפקדת התוכנית צריך לשאול מה נכון מה שהמלצתם ב2016 או התוכנית הארכאית. אני קורא את הפרוטוקולים שלה ועדה המחוזית ולא נערך שום דיון לגבי הארכה האם התוכנית הזו טובה או לא טובה. מאריכים תוקף של תוכנית. בכל תוכנית כתוב ביצוע דוח 5 או 10 שנים בתוכנית הזו יש פסקה שמסבירה שהתוכנית פוקעת ב2018 ושונה מכל תוכנית אחרת ולא בכדי.

משה צור : התוכנית משמידה כל פרויקט ראוי אחר שיכול להבנות.

דורון אריאל : לא בכדי נאמר ע"י סגנית מה"ע שאין לנו רצון וכוונה להוציא לפועל את תוכנית ציקלג כפי שהיא. אם אומרים נאשר כי לא נעניש אבל ניתן 78-77 מחדש זה סוג של תכנון לא ראוי למציאות הנוכחית. עיר מכובדת כך לא מתכננים ולומר כדי לא להעניש.

עו"ד ירדני : אין שום כוונה לא לממש את התוכנית הם סבורים הפוך. מתכננת המחוז בדיון שהיה ובניגוד לדברי ברק היה דיון לעומק לקראת הפקדה. אם רוצים לערוך שינוים יש אפשרויות יש תוכנית או"ח שתצטרך מאושרת בפניכם בועדה המקומית תוכנית של או"ח בסמכות מקומית, וגם בה אפשר להכניס שינויים בבינוי שעלתה בועדה המחוזית. ויש גם תוכנית עיצוב, אמר עו"ד אנדרי של 25% מגורים זה מכל תוכנית וכל מגרש ולא יחס כולל לגבי השטחים הציבורים הם תואמים את הפרוגרמה הציבורית.
מלי פולישוק : בתוכנית העיצוב אי אפשר לתקן.

הצבעה:
דורון ספיר : מונחת חוו"ד הצוות המקצועי אני מציע לקבל את חוו"ד המקצועית ולהאריך את תוקף התוכנית.
בעד : דורון ספיר
נגד : אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ, מאיה נורי
נמנע : ליאור שפירא

בישיבתה מספר 21-0021ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בסוגיות התכנוניות ולהמליץ לועדה המחוזית לא לאשר את התוכנית המאריכה את תוקפה של תוכנית תא/2689.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי