

התוכן	מס' החלטה
4599-תא/מק/507-0906347 - אליפלט מזרח	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	11 - - '23-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

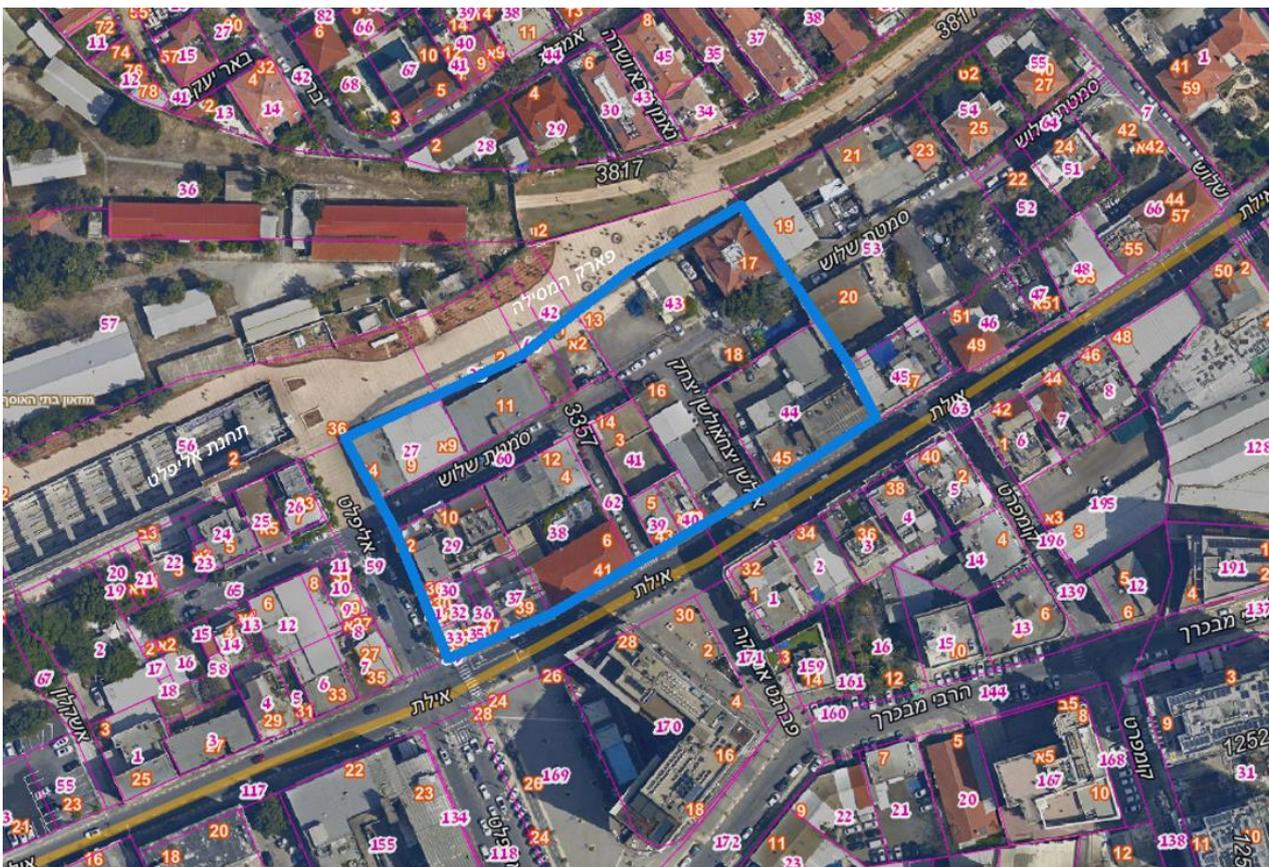
תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי
177917	קואורדינטה X
662899	קואורדינטה Y

גבולות התכנית:

מצפון – תחום הרק"ל ופארק המסילה, מדרום – רחוב אילת, ממערב – רחוב אליפלט, ממזרח בית וילנד (סמטת שלוש 17) ואילת 45.

כתובות:

רח. אילת 35-45, תל אביב – יפו.  
סמטת אהרון שלוש 9-17  
אליפלט 30-34



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7041	רשום	חלק	27,29-41,44,60	28,42,43,61

**שטח התכנית : 8.616 דונם**

**מתכנן :** עורך ראשי : דפנה אלרוד- אלרוד-אדריכלים בע"מ.

פיתוח : ח.אלול

שימור : שירלי חובב

תנועה : NTE. יעקב שצ'ופק

יעוץ משפטי : א. נאמן

שמאות : חיים כלפון, א.המאירי.

סביבה ובניה ירוקה : אביעד בראון

אגרונום : אדיר אלוס

תשתיות : ירון גלר

**יזם :** בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות צבי גור ועו"ד ורד גורי

**מגישי התכנית :**

1. בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות, כולם באמצעות צביקה גור ועו"ד ורד גורי.
2. הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**בעלויות :**

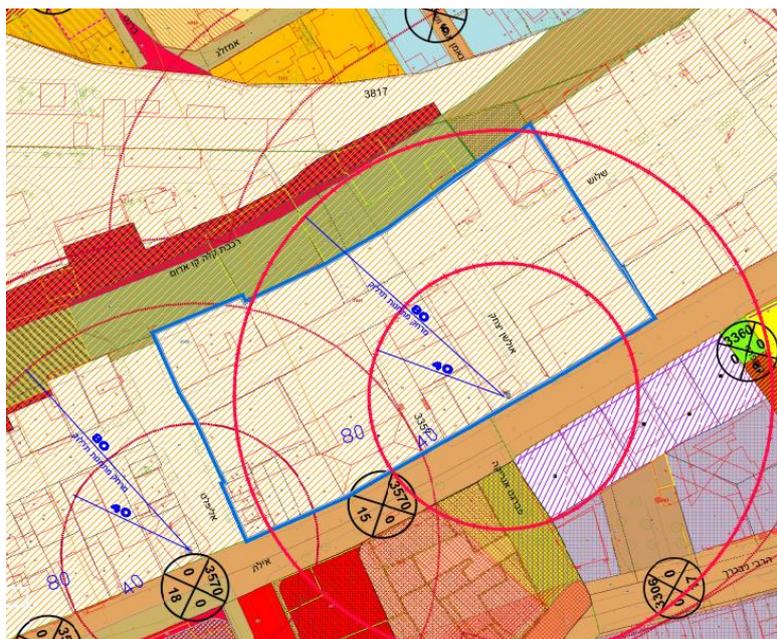
46.03%	יזמים פרטיים
17.11%	שאר פרטיים
13.34%	עיריית תל אביב
23.52%	רשות הפיתוח
0.45%	מדינת ישראל
1.43%	האפוטרופוס לנכסי נפקדים
0.43%	לא הוסדר
100%	סה"כ :

**מצב השטח בפועל :**

שטח התכנית כ 8.616 דונם, התכנית נמצאת במרחב המסילה, אזור מעורב שימושים ובו מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים, תחנת דלק. במרחב כ 12 מבנים, סככות, מגרשי חניה וגדרות, בגובה של בין קומה ועד 4 קומות, מתוכם 3 מבנים לשימור. המבנים ברובם ישנים ומוזנחים, השטח אינו מתוחזק. חלק מהרחובות בבעלות פרטית וחלקן בבעלות עירייה. סה"כ השטח הבנוי כ 8,000 מ"ר.

**תשריט מצב מאושר :**

תכנית קובעת : תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף : 03/07/1975 – ייעוד הקרקע : שטח לתכנון בעתיד.



### תכניות תקפות:

- א. תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן - גוריון  
התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.
- ב. תא/מק/צ'  
מטרת התכנית היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור. התכנית הינה תכנית שמכוכה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.
- ג. תא/1200  
מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. התכנית אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה. מתן תוקף: 10/07/1975.  
התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.
- ד. תכנית יפו A: תכנית קודמת  
תכנית מנדטורית, שונתה ע"י תא/1200.
- ה. תא/4407 תכנית שכונת מנשייה

קובעת תחום דרך להרחבת רחוב אליפלט בין רח' אילת לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, לצורך חיבור רחוב שלבים אליפלט לכיוון צפון וחיבור מערך התנועה השכונתי.

**נ. תא/2650/ב**

מטרת התכנית היא תקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו. מתן תוקף: 08/03/2015.

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב, הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו. התכנית קובעת 2 מבנים לשימור בתחום תכנית זו.

**ז. תכנית מתאר עירונית תא/5000**

- **תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים לפחות 75%: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ואו תעסוקה 2. רח"ק בסיסי: 4.2. רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ 1.5 דונם).
- **נספח עיצוב עירוני:** מירקמי עד 8 קומות, בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 40 קומות, גובה מקסימלי 180 מ' מעל פני הים.
- **נספח אזורי תכנון:** אזור תכנון 502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה. אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים. הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאילנה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המרחב שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת בצומת עם רחוב אליפלט.

**תשריטי תכנית המתאר:**



**מדיניות קיימת:**

**תא/9032 מדיניות מרחב המסילה:**

למרחב המסילה מסמך מדיניות תא/9032 שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה. וזאת על ידי קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים ( פארק המסילה ורחוב יפו אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מירקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בינוי, בשימושים ובמשתמשים.

המדיניות מחלקת את המרחב למספר מרחבי משנה בניהם מרחב אליפלט מזרח בו מתוכננת תכנית זו. היא קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב אליפלט מזרח:

א. תחום מרחב המשנה: בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו 53 במזרח שבגוש 7041.

ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש ועד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.

ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 44,43,38 בתכנון המפורט.

#### **הוראות בניוי מנחות:**

מסמך המדיניות קובע הוראות מנחות לקישוריות, לבנייה המרקמית, לבנייה הנקודתית החרוגה מסביבתה, לנושאי תנועה וחנייה וכדומה. התכנית מממשת את עקרונות התכנון במרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **מטרת התכנית:**

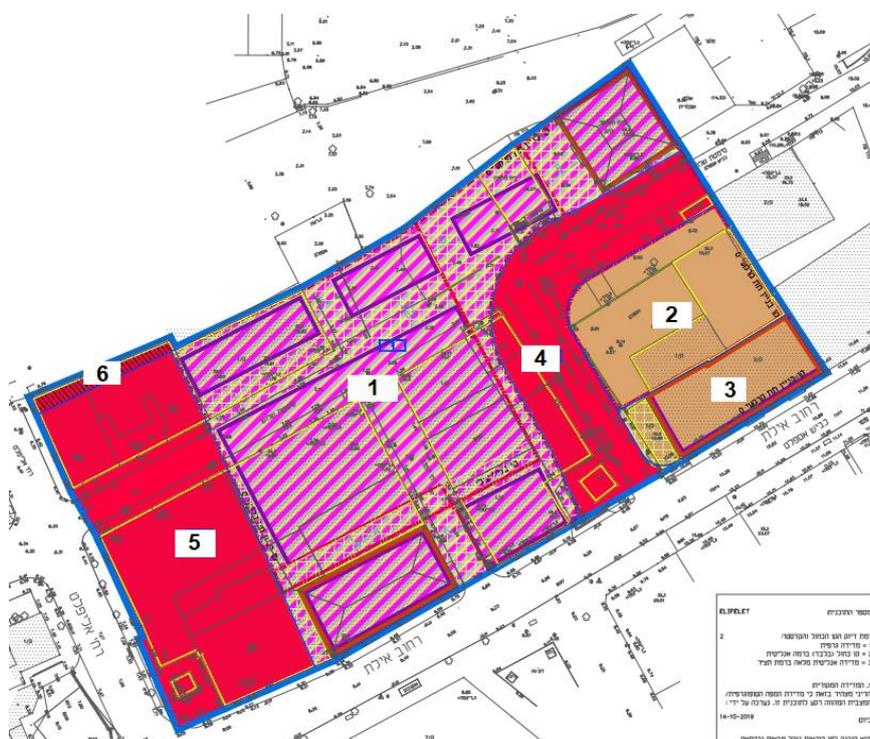
מימוש הפיתוח והתחדשות המרקם העירוני לאורך מרחב המסילה באמצעות הסבת אזור לתכנון בעתיד למרחב תעסוקה מטרופוליני בשימוש מעורב של מגורים תעסוקה ומסחר, שימושים ציבוריים, הרחבת דרכים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור. שימור בפועל של 3 מבני שימור בהתאם להוראות תוכנית השימור. ביטול תחנת דלק.

כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך "מדיניות תכנון מרחב המסילה", תא/9032, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

## עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", דרכים, "ומבנים ומוסדות ציבור".
3. הרחבת רחוב אליפלט.
4. הסדרת זכות דרך לסמטת אהרון שלוש.
5. קביעת זכויות הבניה בתכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת שימושים, הוראות, תנאים וזכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה בנינוי המשלב בניה מירקמית ובניה נקודתית גבוהה מסביבתה.
7. קביעת שימושים והוראות לשימור ל 3 מבנים ולשילוב חזית במבנה קיים נוסף.
8. קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת חזית מסחרית בקומות הקרקע.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבניה ברת קיימא.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב.
12. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים שלא הוגדרו לשימור וביטול תחנת דלק.

## תשריט מצב מוצע:



- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מוצעת
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- גבול מגבלות בניה
- זיקת-הנאה
- רצועת מתע"נ תת-קרקעית
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מידות
- לשימור
- להריסה
- חזית מסחרית
- קו בנין תחת/תת קרקעי
- קו בנין עילי

**חלוקה ו/או רישום:**

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בתכנית זו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**הקצאות ציבוריות:**

- התכנית קובעת את תאי שטח 2 ו 3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,340 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 4,000 מ"ר.
- התכנית קובעת את תא השטח 4 בשטח של 1090 מ"ר בייעוד דרך עבור סמטת אהרון שלוש ואת תאי שטח 5 ו-6 בשטח 1839 מ"ר בייעוד דרך עבור הרחבת רחוב אליפלט.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב כל שעות היממה וכל ימות השנה.

**תועלות ציבוריות:**

- הקצאת מקורות לקרן שימור מבני ציבור בערך שווה ל 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי.
- התכנית כוללת חלופה להקצאת המקורות לקרן בדמות שטח ציבורי בנוי בפועל באותו השטח של 2,239 מ"ר. אפשרות למימוש חלופה זו תבחן בשלב תכנית העיצוב. אז גם ייקבע מיקום השטח במידה ויידרש ותבחן האפשרות להקימו במבנים המרקמיים שבדופן הצפונית של התכנית לאורך פארק המסילה.

**שטחי בנייה מוצעים:**

- סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים בתוכנית המוצעת הינם 59,495 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.
- מתוכם:

- בתא שטח 1 שימושים סחירים: 55,795 מ"ר (עיקרי + שרות) לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים (הכוללים את שטחי הבנייה של המבנים לשימור בתא שטח 1). תמהיל השימושים לפי הוראות תא/5000 וכולל לפחות 75% שימושים לתעסוקה ועד 25% שימושים משניים, במקרה זה מגורים. זכויות הבנייה חושבו ברח"ק לפי הוראות תא/5000, רח"ק 12.8 בתוספת שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.
- בתאי השטח 2 ו 3 למבני ציבור: 4,000 מ"ר (עיקרי + שרות) (הכוללים את שטחי המבנה לשימור ברחוב אילת 45).

בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, 75% מהשימושים הסחירים בשימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ועד 25% מהשימושים הסחירים לשימושי מגורים כמפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בנייה.

סה"כ שטחים על קרקעיים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 41,606 מ"ר
- סה"כ שטחים למגורים: 13,869 מ"ר
- סה"כ שטחים למבני ציבור ( הכוללים מסחר בקומת הקרקע בחזית אילת): 4,000 מ"ר
- סה"כ שטחים כוללים לכל השימושים: 59,495 מ"ר

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים : כ 43,559 מ"ר

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			156		(1)	(1)	4715	9153	4334		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	13751	26694	4334		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	(2) 290	(2) 871	4334		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	40	(3)167		65	22103 (1)	(1)	18768	36727	4334	סך הכל	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	(5)	(5)		70	(7) 4452	(6)	(5)	(5)	873		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(7)	(7)		(8)	(7) 2453	(6)	(7)	(7)	481		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5					5559		0	0	1090		4	דרך מוצעת	דרך מוצעת
					8991		0	0	1763		5	דרך מוצעת	דרך מוצעת
							0	0	75		6	דרך מוצעת	דרך מוצעת

#### הערות מרכזיות לשטחי הבנייה :

- א. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות.
- ב. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים בהתאמה לתכנית עיצוב ובמסגרת של בקשה להיתר בנייה. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ג. . תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים באותו השימוש בלבד, ובתנאי שיוותרו לפחות 25% שטחי שירות מסך השטח בכל שימוש.
- ד. ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים ומסחר לצורך שימוש מלונאי, בתנאי עמידה בהוראות סעיף 4.1 ג ג .
- ה. ככל שישתנה תקן החניה ומקומות חניה יבוטלו על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים תת קרקעיים.
- ו. שטחים עיקריים תת קרקעיים יהיו מעבר לשטחים העיקריים מעל הקרקע, ולא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. כל זכויות מבנים לשימור מנוצלות בתכנית בהתאם לסעיף 6.7.

## יח"ד:

תותר הקמתן של עד 156 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

## מלונאות:

התכנית כוללת אפשרות להמרת עד 20% משטחי התעסוקה למלונאות וזאת לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בכפוף לחוות דעת מפורטת אשר תכלול התייחסות לצורך ולהיצע חדרי מלון ולשטחי התעסוקה בסביבה הקרובה ביחס למוצע, רשאית תהיה הועדה גם לאשר המרה של עד 50% משטחי התעסוקה.

## בינוי:

### מגרש 1 - בייעוד תעסוקה ומגורים

- 2 מבנים לשימור: אילת 41 וסמטת א. שלוש 17.
- 4 מבנים מירקמיים: מבנה באילת 43 (עם שמירת חזית ראשית לרח אילת) ועוד 3 מבנים בדופן הצפונית של המגרש. גובהן עד 4 קומות ומעליהן קומת גג חלקית נסוגה בשטח של עד 30 אחוז משטח הקומה שמתחתיה. מספר קומות המבנים המירקמיים וגובהן ייבחנו בשלב תכנית העיצוב בתאום עם עיצוב חזיתות המבנים לשימור ולחתכי התכנית.
- מגדל בן 40 קומות: מעל מסד בעל מאפיינים מירקמיים, קומת הפרדה ומעליה עד 36 קומות נוספות בגובה כולל עד 170 מטר מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה. קומות המסד יבנו כבינוי מירקמי מלווה רחוב על מנת לשמר את האופי של הבניה המירקמית המקיפה. תותר הקמה של עד 4 קומות מסד בגובה מירבי לפי המבנה לשימור בסמטת א שלוש 17.

### מגרשים 2 ו-3 – בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

- בתא שטח 2 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) תותר תכנית של עד 70 אחוז משטח המגרש. הבינוי יכלול עד 4 קומות מירקמיות מלוות רחוב וקומת גג חלקית נסוגה.
- תא שטח 3 כולל מבנה לשימור ברח אילת 45. בשימוש מסחר בקומת הקרקע ומבנה ציבור בקומות שמעל הקרקע. על פי תכנית השימור ניתן להוסיף לו קומה.
- קווי בניין בין המגרשים הציבוריים בתאום מחלקת שימור.
- שטחי תאי השטח 2 ו 3 יחושבו יחד, ועומדים על עד 4000 מ"ר. זכויות שלא יוכלו להתממש במגרש 3 יעברו למגרש 2.

## גובה קומות:

- א. גובה קומות הקרקע יהיו עד 6.50 מטרים. גובה קומות הקרקע ייבחנו בשלב תכנית עיצוב בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ב. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה במגדל עד 3.80 מטרים.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים במגדל עד 3.60 מטרים.
- ד. גובה קומת בינים עד 6 מטרים.
- ה. בקומות המגדל יתאפשרו עוד 2 קומות נוספות בגובה עד 4.5 מטר לטובת קומות לשימושים נלווים למגורים ולתעסוקה. (כגון אולמות, לוביים חדרים משותפים וכיו"ב)
- ו. תתאפשר קומה טכנית אחת בגובה של עד 10 מטרים, כולל יציע.

ז. גובה קומות במבנים מירקמיים ומסד המגדל ייקבע בתכנית עיצוב בתאום עם המבנים לשימור.

### הוראות עיקריות נוספות:

- א. תכנית מוצעת על קרקעית עד 70 אחוז. תכנית זו, מעבר ל-60% היא לאישור הועדה המקומית ליצירת בינוי מלווה רחוב בהתאם למסמך מדיניות מרחב המסילה.
- ב. תכנית קומת מגדל מקסימאלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו כולל מרפסות פירים, וכיו"ב.
- ג. 15% משטח כל תא שטח יישמר ללא בנייה מתת הקרקע ומעליה. מרתפים יוקמו בתכנית מקסימלית של 85% ועד 7 קומות מרתף.
- ד. הכניסות לשימושים השונים תעסוקה ומלונאות (ככל שיוקם) יופרדו מכניסות לשימושי המגורים.

### שטחי מסחר מעל הקרקע:

- לפחות 70% מחזיתות קומות הקרקע יהיו מסחריות ופעילות.
- שטח המסחר המינימלי לא יירד מ-1050 מ"ר (עיקרי+שירות) ולא יעלה על 2500 מ"ר (עיקרי+שירות).
- השטח הסופי ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
- הנחיות עיצוב לחזיתות המסחריות כולל מבנים לשימור יפורטו בתכנית העיצוב בתאום מחלקת שימור.

### שימור מבנים:

#### מבנים לשימור בתחום תא שטח 1:

- אילת 41:** לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשר שינוי עיצוב חזיתות בקומת המסחר בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית במבנה בתיאום מול מחלקת השימור.
- אילת 43:** שילוב שרידי חזית דרומית ומערבית מבניין ברח אילת 43 בבניין חדש, בתאום עם מחלקת שימור בשלב תכנית העיצוב.
- סמטת שלוש 17:** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות, לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשרו פתחים בקומת הקרקע לכוון צפון בתאום מחלקת השימור. תתאפשר חזית מסחרית לכוון צפון (שצ"פ המסילה).

#### מבנה לשימור בתחום תא שטח 3:

- אילת 45:** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת לתוספת בניה חלקית בקומה נוספת מכח תכנית 2650 ב'. תואי הקומה החלקית יתוכנן תוך שמירה על אלמנטים עיטוריים במרפסת הגג, באמצעות נסיגה מתואי המעקה בתאום מחלקת השימור בשלב תכנית עיצוב.

### המרחב הפתוח:

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי סמוך לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, וזאת על ידי הרחבת רחוב אליפלט, כך שבין השאר יתאפשר מעבר ציר ירוק מצפון לדרום. התכנית קובעת את סמטת שלוש שבתחום התכנית בייעוד סטטוטורי וקובעת את החיבור שלה לרח' אילת.

יחד עם אלו, התכנית מפתחת רשת של מעברים וקובעת כי כל השטח שאינו מבונה בתא שטח 1 (הסחיר) יהיה פתוח בזיקת הנאה לציבור 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

- השטח הפתוח יכלול לפחות את המעברים הבאים:
  - בין מסד המגדל למבנים בדופן הצפונית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ', וזאת בהמשך סמטת שלוש ממזרח למערב. בין שלושת המבנים יישמרו 2 מעברים ברוחב מינימלי של 6 מ'. בינם לבין המבנה לשימור בסמטת שלוש 17 יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 8 מ'.
  - בין מסד המגדל למבנים בדופן הדרומית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'. בין המבנה לשימור למבנה המרקמי יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'.
- השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות, שערים וכל מחסום אחר להולכי הרגל ואופנים. לא יותרו בשטח הפתוח מתקנים טכניים ופירים לפליטת אוויר מחניונים וכדומה, אלא יתוכננו כחלק מהבינוי.
- בשטח זה ממוקמים שטחים ללא בנייה על ותת קרקעית בשטח של לפחות 15 אחוז משטח המגרש.
- התכנית קובעת הרחבת דרך אליפלט לצורך הרחבת הדרך והרחבת מדרכות להולכי רגל ואופנים.
- התכנית קובעת את המשך סמטת א שלוש כדרך ומדרכות משולבות נטיעות.
- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. יובטח ביצוע בתי גידול בנפח שלא יפחת מ- 22 מ"ק לכל עץ, ובעומק (נטו) שלא יפחת מ- 1.5 מטר. בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים.

#### **זיקות הנאה:**

זיקות הנאה להולכי רגל:

בתא שטח 1 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב, בכל השטח שאינו מבונה. מיקומה וצורתה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשר מעבר נגיש ושהייה לציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.

זיקת הנאה לרכב:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכל החניונים התת קרקעיים דרך רמפת הכניסה בתא שטח 1.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התוכנית אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

#### **תנועה וחניה:**

התכנית מסדירה הרחבת דרך אליפלט והסדרת הרחוב להמשך סמטת א שלוש.

1. תקני חניה:

- א. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה 0.

- ד. תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לפחות.
- בשלב תכנית העיצוב ניתן לצמצם את תקני החניה ולהסב שטחי החניה לשטחים עיקריים לשימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 לשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. פתרונות החניה יהיו באמצעות חניון תת קרקעי. תתאפשר הקמת חניונים תחת כל אחד מתאי השטח, כל אחד מהם לחוד או בבנייה משותפת. ניתן יהיה לנהל את החניונים כחניון אחד בהתאם להסכמות שיתקבלו. לא יאושרו חניות עיליות בסמוך למבנים לשימור.
3. חניות נגישות, אופנועים ואופנים בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות (2016).
4. כניסה לחניה לכל המבנים והחניונים בכניסה אחת משותפת מתחת לבניין הגבוה, בתחום הבניין. כניסה לתת הקרקע לא תתאפשר מרחוב אילת ו/או אליפלט. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.
5. קומות המרתפים העליונות יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים.
6. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בשימושי התעסוקה. שאר החניות ינוהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום. הוראות לגבי מיקומן ותכנון ייקבעו בשלב תכנית העיצוב.
7. מקומות חניה תת קרקעיים ומרתפים בבעלות ציבורית יתאפשרו בתחום מגרשים 2 ו 3, במידה ותבחר עיריית תל אביב להקימם.
8. התוכנית תאפשר חיבור חניונים תת קרקעי ומעבר בדרך של זיקת הנאה.
9. החניונים יאווררו באוורור מאולץ.
10. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
- 10.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 10.2 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 10.3 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

### תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. **חסכון במים** - יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי

נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

אישורי סקר אסבסט יידרש לשלב תכנית העיצוב. אישור טיפול באסבסט יידרש לשלבי היתרי הריסה ובניה. לשלב תעודת גמר תידרש תעודת שקילה ופינוי לאתר מורשה.

### **תכנית עיצוב אדריכלית:**

- תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע הוראות מחייבות לנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, וקביעת מיקום זיקות ההנאה, חתכים וחזיתות עקרוניים, מפלסים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, טיפול בגגות המבנים, פיתוח שטח זיקות ההנאה והמדרכות הגובלות, נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, שילוט, מיקום מתקני חניה לאופנים, רחבות כיבוי אש וכו'.
  - מפלסי הכניסות למסחר ומבואות יתואמו לגובה המדרכות הסמוכות.
  - חזיתות קומות מסד ומבנים מרקמיים יתואמו למבני השימור מבחינת גובה, שפה אדריכלית וכל האמור בס"ק 1 לעיל.
  - הנחיות לשימור מבנים באילת 41, אילת 45 ובסמטת א' שלוש 17. ושילוב שרידי חזיתות דרומית ומערבית של בניין קיים באילת 43, עם בניין חדש בתאום מחלקת שימור.
  - במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, תתייחס תכנית העיצוב לאופן שילובו במרחב כחלק משטחי התעסוקה.
  - התוכנית תקבע הנחיות להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, הורדה והעלאה של נוסעים, חניה, לרבות חניות אופנים ואופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, תכנון קומות החניון, מיקומי מתקני תשתיות, הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, מתקנים הנדסיים ואלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר, בתאום המחלקות הרלוונטיות בעירייה.
  - תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, רכב וגישה למגרשים שכנים.
  - יוצגו פתרונות אוורור ושחרור עשן לשימושי המסחר ומטבחי מלונאות. ככל שיתוכננו, אוורור חניונים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכות על גגות המבנים באופן שלא יהווה מטריד לדיירי המרחב בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה ובאישורם.
  - ככלל לא יאושרו פתרונות אוורור/נידוף במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שטחים פתוחים.
  - התוכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע					מצב מאושר		
תאי שטח	אחוזים	מ"ר	יעוד	←	אחוזים	מ"ר	יעוד
1	50.31	4,334	תעסוקה מסחר ומגורים		100	8,616	אזור לתכנון בעתיד לפי תא/1200
2,3	15.71	1,354	סהכ מבנים ומוסדות ציבור				
4,5,6	33.98	2,928	דרך מוצעת				
	100	8,616	סה"כ		100	8,616	סה"כ קרקע

**הדמיות:**

מבט מדרום מזרח:



מבט מסמטת אהרון שלוש ממזרח לכוון מערב:



מבט מצפון מערב:



מבט מדרום מערב מרח אליפלט :



### וועדת שימור :

סיכום וועדת שימור מתאריך 7.3.21 :  
"חברי הוועדה מברכים על התכנית וממליצים עליה, המבנה באילת 43 ישומר במלואו או בחלקו (שימור הגוש הקדמי) כחלק מהרצף הבנוי לאורך רחוב אילת ותוך שמירה על המרווחים האחוריים ורוחב המעברים שהוגדר, ויבוצעו בדיקות קרקע במתחם. "

### חוות דעת תחבורתית :

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

### חוות דעת סביבתית :

נספח סביבתי והוראות בתקנון התכנית מתייחסים לענייני בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה כפי שמפורטים בדראפט.  
הפרקים הרלוונטיים בנספח הסביבתי אושרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה והיח' לתכנון בר-קיימא. נדרש להשלים תיאום לעניין בדיקות רעש.

### חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי :

1. שרותי ציבור נדרשים במתחם אליפלט עבור – 156 יחידות דיור :

גודל משק בית : 2.2 סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם : כ-343 נפשות.

שטחי ציבור הנדרשים הנורמטיביים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם :

שטח לבנייני ציבור- 1.0 דונם עבור שרותים מקומיים ו-0.5 דונם עבור שרותים כלל עירוניים- סה"כ 1.5 דונם.

שטח ציבורי פתוח- 1.5 דונם ברמה המקומית ו-0.4 דונם ברמה העירונית- 2.4 דונם.

**2. שרותי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה :**

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

**3. שטח ציבור נדרשים :**

התוכנית נדרשת לשטחי ציבור כמפורט :

1.5 דונם (עבור רכיב המגורים)	שטח למבני ציבור
1.113 דונם (עבור רכיב התעסוקה)	שטח ציבורי פתוח
2.4 דונם	

**4. הקצאות בתכנית :**

א. **שטחים למבני ציבור :** התוכנית מקצה כ- **1.35 דונם** קרקע לטובת מבני ציבור במגרש ציבורי הכולל גם את המבנה לשימור. מוצע כי המבנה לשימור ישמש לטובת שירותי קהילה כגון חוגים, תרבות ופנאי. שאר המגרש ישמש לטובת שירותים לגיל הרך ויכלול גם שטח חצר של כ- 400 מ"ר. המגרש יהיה רגולרי ובמיקום ראוי, באופן שיאפשר את ניצולו המירבי בעתיד לצרכי הציבור. העמדת המבנה והחצרות ואופיין יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ובאישור היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

כל המדרכות ושטחי dropoff יהיו מחוץ לגבולות המגרש הציבורי. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית צ'.

ב. **שטחים לרחובות :** התכנית מקצה קרקע לרחוב סמטת שלוש ולהרחבת רחוב אליפלט סמוך לתחנת אליפלט סה"כ **3.23 דונם**. מתוך שטח זה, **1.53 דונם** אינו בבעלות העירייה וירשם על שמה במסגרת תכנית זו. הרחבת אליפלט סמוך לתחנת הרכבת הקלה תהיה לצורך פיתוח להולכי רגל והשלמת ציר ירוק צפון-דרום.

ג. **שטחים פתוחים :** לצורך השלמת הדרישה לשטחי הקצאות קרקע ולמען הרחבת הרשת האורבנית לשימוש הציבורי כל השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה ולא בדרך של הקצאה, כ-**1.5 דונם**. השטחים הפתוחים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הציבוריים באזור, יהיו נגישים לציבור ויאפשרו מעבר ושהיה בכל ימות השבוע ולאורך כל שעות היממה. כמו כן יובטח פיתוח הולם של השטחים הפתוחים ובכלל זה גינון בחינת אפשרות לשתילה ולקיום של עצים בוגרים.

ד. **תמהיל יחידות הדיור :** יקבע על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הכנת תוכנית העיצוב.

**5. תועלות ציבוריות :**

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון :  
הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

**6. היקף התועלות הציבוריות:**

יהיה בהיקף של 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי לפי חישוב אגף הכנסות מבנייה. התועלת הרצויה הינה תשלום לקרן שימור או לחילופין תוספת שטחי ציבור מבוני.

**יידוע ציבור:**

התכנית הוצגה במפגש יידוע ציבור בתאריך 6.6.21. המפגש התקיים באמצעות מערכת זום. השתתפו 45 תושבים, מתכנני הפרויקט ונציגי העירייה מהמנהלים – הנדסה, בינוי ותשתיות, קהילה. הועלו שאלות בנושאי שימושים, מימדי מגדל, תנועה ותחבורה, חניה, עצים, תחנת דלק, שטחים ציבוריים, המשך רח' אליפלט, קבלת מידע על התכנית. השאלות נענו ע"י המתכננים וע"י נציגי העירייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית: 507-0906347 שם התכנית: תא/מק/4599- אליפלט מזרח		מניש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב צביקה גור ו-ורד גורי ובעלי חלקות 28, 36 ו-43	ערך התכנית: אלרוד אדריכלים בע"מ מתאר כוללנית
<b>זיהוי המשנה/הוועדה</b> סוג הוועדה: ניש לסמן אחד בלבד			
<input type="checkbox"/> יריגלחוי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
<b>סוג הרשות</b> עם הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (ניש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח הותכנית	תל אביב יפו
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> ש	<input type="checkbox"/> אילן
<b>מיסוד התכנון/המעסמ/המקלו/את התכנית ולאשרה</b> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ.			
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ.			

תאור כללי של התוכנית המפורטת תמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית אזורית תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים, בשטח כולל של כ-8 דונם, הכוללת קולות הסתכלות חמביים, קרקעים בשטח, למעט שלשה מבני שומרה אותם הוא משמרת (הקמת מבנה בן 40 קומות, מבנים מקומים בל-4 קומות, מגדש ציבורי, דרכים, תוון, ושטח קרקע שטוח עם אזורי תחבורה לציבור)	62 א' (ג) חוק התו"ב תש"ל/6	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (פחת ייחס לתוכנית תא/5000, מתו תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלוץ.		
הסעיף והתאור של התוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	התאמת התוכנית לתוכנית המתאר
קביעת הוראות כלליות למתחמי תכנון: סעיף 5.3	מתחם תכנון 502	התאמת התוכנית לתוכנית המתאר: 5.3.3 - אזורי תעסוקה
סימון חנותמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזור תעסוקה מסרופוליני נטפו, עיצוב עיווני; עו 8 קומות, עם בניה נקודתית תריגה לטביבתה. נספת אזורי ומרחמי תכנון: רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.	עמידת בזוריאור משמך מדיניות מרחב תמסילה תא/9032	עמידת בזוריאור משמך מדיניות מרחב תמסילה תא/9032

<p>+ עמידה ומימוש הוראות מסמך מדיניות מרחב המסילה תא/9032</p>	<p>יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.</p>	<p>אזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: סעיף 5.4 (טבלת 5)</p>
<p>+ עמידה ומימוש הוראות מסמך מדיניות מרחב המסילה תא/9032</p>	<p>יחולו הוראות יעוצב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך חתיחות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.</p>	<p>ר-51 רחוב אילת</p>	<p>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: סעיף 5.4 (טבלת 5)</p>
<p>+ עמידה בחוראות מסמך מדיניות מרחב המסילה תא/9032</p>	<p>בניה נקודתית תריגה מסביבתה ועד 40 קומות תורר עמיי מסמך מדיניות למעיר ההסטורי לתואי המסילה</p>	<p>רחוב אילת - בניה נקודתית תריגה מסביבתה לאורך רחוב אילת</p>	<p>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון: סעיף 5.4 (טבלת 5)</p>
<p>+ קביעת יעודי קרקע ושימושים - 3.1.1 (א) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א): מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ב)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א)</p>	<p>קביעת יעודי קרקע ושימושים - 3.1.1 (א) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית כוללת מגורים עד 25% , וכן מסחר 2 ואו תעסוקה 2  + הותכנת מצינע מבנה ציבורי ושימושים למלונאות</p>	<p>שימושים נוספים - לפי סעיף 3.1.1 (ד) 1 לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) - מגורים עד 25% , וכן מסחר 2 או תעסוקה 2 שימושים כלליים: לפי סעיף 3.1.1 (ו) השימושים כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבוריים, חינוך, ציבוריים, דרכים, תשתיות, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים - תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ 12.8</p>	<p>סעיף 3.1.3 (ד): זכויות בנייה עד למלא הרח"ק חמרי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תכנית המרבי.</p>

<p>לשיקול דעת הוועדה המקומית - תכנית הבינוי לא תעלה על 70% וזאת לצורך בינוי מרקמו מלוח רחוב לפי הוראות מדיניות בהתאם לסעיף 62א(א5) לחוק.</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2(א2) רח"ק מירבי טמון לציר מתעיין במגרש בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8 רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 12.8</p> <p>סעיף 3.3.2(ג): תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש</p> <p>סעיף 3.3.2(ג) (2): הוראות למיתוח קומת קרקע ביקה לרחוב וככל חניון לחניית צדדיות ואחוריות.</p>	<p>לציר מתעיין</p>	
<p>+</p> <p>לא מתאפשרים יהי"ד וחדי מלון בתת הקרקע</p> <p>+</p> <p>בהתאם לסעיף 3.6.1(4) עבור חניית ציבוריות בלבד</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.1.5(א) שטחי בנייה בתת הקרקע עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5(ד) שימושים בתת-הקרקע למי השימושים חמותרים מעל הקרקע, למעט מגורים</p> <p>סעיף 3.1.5(ג) - מרתמי חנייה מתחת ליועוד דרך מוצעת</p> <p>מרתמי חנייה מתחת לשטח למבני ציבור</p>		<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מבנים לשימור ובינוי מרקמו עד 4 קומות וקומת גג וועיקות + מגו לעו 40 קומות</p> <p>+</p> <p>בהתאם למדיניות מאושרת</p> <p>מוצעת חריגה על פי סעיף 62א(א5)</p>	<p>סעיף 4.2.2(א) סעיף 4.2.2(א3) בדיקה תכנית מוקדמת בבינוי גובל קיים או מתוכנן</p> <p>סעיף 4.2.6(א) - מרקם וכו בנייה נקודתית חריגה לטביבתח</p> <p>סעיף 4.2.2(ב) - התכנית תכלול נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי</p> <p>סעיף 5.4 - אזור תכנון 502 - רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך הו' אילת - עד 40 קומות.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) גובה חבנית. גובה קומת טיפוסית עד 3.8 מ' קומת הקרקע עד 6.5 מ'</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטביבתח:</p> <p>כולל סימון בנייה נקודתית חריגה לטביבתח.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 א. וחוראה בטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בנייה נקודתית חריגה לטביבתח.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לטביבתח ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>לחוס לשיקול דעת הוועדה בכפוף לשיקולי עיצוב ואופי הטביעה, זכפי שיקבע בתוכנית עיצוב</p>			
<p>+</p> <p>+</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקוי מגיש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת תקצאות בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מחוז ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעודי אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים.</p>	<p>4.1.1 סעיף 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+ שינוי ל-צי</p>	<p>3.5.1 (א) שימושים 3.5.1 (ב) שטחי בניה 3.5.1 (ג)</p> <p>3.5.4 (ג) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל המתחם בתשריט העיצוב העירוני</p> <p>2.5.3 (ג) תוכניות נושאות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 סעיף 3.5 הוראות למבני ציבור –</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>תכנית קובעת הוראות לקביעת רחוב אליפלט, הגדרת ייעוד בסמטת שלוש ולשטחי יזקות הנאה.</p> <p>קביעת רחוב אליפלט מאפשרת מימוש הציר הירוק לאורך אליפלט</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי</p> <p>סעיף 3.6.13 ציר ירוק</p> <p>3.6.1 (א) שטחי בניה להצניע תת קרקעיים</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>

<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית, נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ על דופן אליפטי-קו תבניין לפי בניין לשימור.</p> <p>התכנית אשר כוללת רצועת מתע"ן בתחום דרך אליפלט. נעשה תיאום מול נתי"ע.</p> <p>+ מדיניות חוועדה המוקמות או התקן שיהיה בעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם</p>	<p>3.8.1 (ח)</p> <p>לפי סעיף 3.8.2 ד' (3), קו בניין בתכנון המפורט לא יפחת מ-5 מטר מגבול הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבנינים בין שני צמתיים הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר.</p> <p>3.8.4 קווי מתע"ן</p> <p>3.8.6 (א) חניונים ציבוריים 3.8.6 (ב) חניונים ציבוריים באזור העדפת הולכי רגל</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה אזור מוטס הולכי רגל דרך עורקית עירונית דרך עורקית עירונית מוצעת נתיבי העדפה לנחב"צ תקן האדום שביול אופניים</p>	<p>הוראות למרביני תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים המאים: דרכים (3.8.2) קווי מתע"ן (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) ונקו חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ אושר בוועדה לשימור ביום 7.3.21 קיים תיק תיעודי מרתמי</p>	<p>4.3.1 (א) ו (ה) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור בהתאם להנחיות שיאושרו מעת לעת ע"י ועדת השימור העירונית, כתנאי לדיון בתכנית</p>	<p>מבנים לשימור: חלקולים ברשימת השימור העירונית או נקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>
<p>+ חווי"ד סביבתית כולל נספח סביבתי קיים סקר אנרגיה</p> <p>הוראות מחייבות להוות דעת היחידה העירונית לאיכות הסביבה טרם הוצאת בקשה להיתר</p> <p>+ תכנית שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה /או מסחר /או מלונאות</p> <p>4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה (ט) .4.4.1</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>4.4.1 (א) תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית מוצעת 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ד) תכנית שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה /או מסחר /או מלונאות 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה (ט) .4.4.1</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית היא בעלת השפעה סביבתית לפי המפורטים:</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) חנויות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>



**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לציירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך מומלץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
3. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :**

אלון מטוס : תוכנית אליפלט מזרח תוכנית רביעית שאנחנו מביאים במרחב המסילה מתוקף תוכנית המתאר ובהתאמה למדיניות שאושרה כאן.  
 דפנה אלרוד : מציגה את התוכנית  
 אסף הראל : דיברת על דיור עירוני?  
 דפנה אלרוד : יש עירוב שימושים של 75% תעסוקה ועד 25% מגורים .  
 אורלי אראל : התועלת הציבורית היא לא דב"י. ההנחה ממחיר השוק עדיין בקומה 40 זו לא הנחה. חיים גורן : צריך לשאוף לבניה מרקמית במקומות כאלה כדי שתהיה ההנחה, ויש לראות איך אפשר לשים דב"י באזור הזה.  
 אלי לוי : יש מקומות שזה אפשרי ויש מגדלים שהם באזורים יותר מרקמיים ואפשר להכניס דב"י.  
 אלון מטוס : למשל בתוכנית ניבה - גת רימון במרחב המסילה יש בה 5% דב"י -מגדלים עם מס"ד. כאן, מעבר להקצאות הקרקע יש תועלת ציבורית אחרת של הקצאה לקרן לשימור והיא מופיעה בדרפט. ויש חלופה שבמקום הקרן יוקמו מבני ציבור במסגרת הבינוי שראינו והיא חלק מהתוכנית.  
 חיים גורן : אנחנו כן רוצים שיהיה עירוב של אוכלוסיות מרמות סוציו אקונומיות שיהיה מגוון כשמסתכלים על האזור הזה. יש הרבה מבנים לשימור באזור ויש תועלות ציבוריות אחרות אבל כן צריך לראות איך כן משלבים דיור ציבורי ולא רק מגדלים.  
 אורלי אראל : יש לעשות הפרדה באזור המער המטרופוליני בהם עיקר זכויות הבניה הולך לתעסוקה 75%, ואז 25% הנותרים יכולים ללכת למגורים. המגורים הללו היות שהם במגדלים כי זה אזור תעסוקה מטרופוליני בקרקעות מצומצמות עם בניה של רח"ק של 12.8. המצב שהמגורים במרבית המקרים הם בקומות הגבוהות של המגדלים. בגלל מחירי הדיור ומחיר הקרקע שהוא גבוה ההנחה של ה40% היא לא משמעותית מבחינת מחירי הדיור. אז באזור המע"ר המטרופוליני במרחב המסילה המלצתנו שבמגדלים שמרבית המגדל ש75% הוא תעסוקה הדב"י הוא חסר משמעות מבחינת ההנחה שמקבלים.  
 דפנה אלרוד : גודל יח"ד הדירות קטן ויקר.  
 אלון מטוס : בתכנית הזו יש תמהיל יח"ד מגוון, ממוצע גודל דירות עירוני ואחוז מחייב של דירות קטנות. בהשוואה לרוטשילד 2 שהוזכר כאן קודם יהיו יותר אנשים שיגורו כאן ומגוון אוכלוסיות.  
 אסף הראל : אני מברך את התוכנית שממשיכה את המארג הנכון המתבקש במרחב המסילה. אולם המעברים בסמטאות להולכי הרגל בעיניי תכסית המגדל מעט גדולה מידי במקומות הללו אפשר היה לצמצם.  
 דפנה אלרוד : לכן רשמנו מינימום.  
 אסף הראל : אבל כרגע יש שם מסחר יכול להיות שהיה עדיף מגדל יותר צר.  
 דפנה אלרוד : יש אפשרות לצמצם את התכסית של המסד לכן כתבנו מינימום.  
 אסף הראל : רק חזית אחת מקבלת את תחושת המרקמיות המזרחי.  
 דפנה אלרוד : יש נסיגה ועדין יש תחושה של מסד שבנוי מחובר לבנין המרקמי.  
 אסף הראל : אם היו 3 קומות מפרידות אז היתה תחושה אחרת. אלו הערות לתוכנית העיצוב. ככל שיהיה יותר צר ומרקמי נקבל התחברות יותר הומוגנית. נקודה שלישית הוא על תקן החניה שהוא חצי צריך לשאוף שכמה שפחות תקני חניה זה מיותר במיוחד שזה על הקו של הרכבת. חזיתות רוחב הסמטה ותקן החניה אחד להקטין והשני להגדיל.

אורלי אראל: אנחנו עובדים לפי הנחיה של הועדה מקומית. כאן אפשר פחות, תקן החנייה הוא מקסימלי. מיטל להבי: לעירית יש 13.34% מבעלות על הקרקע האם יש דיור בר השגה לפי המדיניות? אורלי אראל: הבעלות שלנו הם רק לדרכים אין לנו שטח סחיר. מיטל להבי: והדרכים לא מקנים זכויות.

עמי אלמוג: לא נכון. הדרכים נכנסו מעל הקו בטבלת איחוד וחלוקה. זאת בניגוד להמלצת סגנית היועמ"ש לממשלה וההמלצה של יועמ"ש העיריה מנוגדת להמלצת היועמ"ש לממשלה ונדון על כך בהתנגדויות.

דורון ספיר: עמי תחזור על דברך.

עמי אלמוג: סגנית מה"ע אמרה שהדרכים לא נכנסו מעל הקו וזה לא נכון הדרכים נכנסו מעל לקו בטבלה וזאת בניגוד לעמדתנו ובניגוד לעמדת סגנית היועמ"ש לממשלה. יצאה החלטת של יועמ"ש של העיריה שהיא הפוכה הדברים צריכים להתברר ונעשה זאת במסגרת התנגדויות אבל גם העיריה צריכה לברר בתוכה האם ההמלצה שלכם היא נכונה או לא בעקבות ההנחיה שיצאה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא מוכר ומדובר בסיטואציה מאוד מסוימת שבה יעוד הקרקע במצב הנכנס זה אזור לתכנון לעתיד. יש פה אזור ב1200 שלא יצאו היתרי בניה לאורך השנים ולפי סעיף 14 ב1200 זה אזור לתכנון בעתיד מובהק. כלומר כולם נכנסים באותו מצב, נושא של דרכים במצב קודם בתוכניות קודמות הוא לא רלוונטי לסיטואציה שלנו.

מיטל להבי: יש מדיניות שאושרה בהנהלת העיריה שלפיה עיריית ת"א על קרקעות שלה בתב"עות חדשות תדאג שקרקעות עירוניות לא ישמשו כשטחים סחירים מניבים גרידא אלא ישמשו למדינות דיור בר השגה של העיריה. אם זה נכנס לא כדרכים ב1200 וזה סותר את המדינות של ראש העיר ושל מה שאישרנו בהנהלת העיריה. אני מבקשת הבהרה. אם יש מדיניות שיש 13% של קרקע של עירית ת"א נא להמציא זכויות של דיור בר השגה לתושבי העיר.

הראלה אברהם אוזן: נושא דיור בר השגה נשאל כאן כבר בתחילת הדיון.

מיטל להבי: דיור בר השגה על אדמת עיריה אמור להקצות 50% מזכויות הבניה לדיור בר השגה לצמיתות. אלי לוי: יש לנו 3% בעירוב שימושים גם מתוך הסחיר וגם מתוך המגורים שמוזה לא נשאר כלום.

המדיניות אומרת שבאים לשווק שטח עירוני שיש בו מגורים המועצה תחליט על אופן השיווק של אותן זכויות באופן שיתן דירות לעירייה. כל מקרה יוצג במועצה ושם מוצג כמה הולך עבור העיריה וכמה הולך לשיווק כל פרויקט יוצג בנפרד.

מיטל להבי: מה הגודל של זיקת הנאה

אלי לוי: נא לדייק אין כאן זיקת הנאה שנכנסת לתוך הבניינים היא מסביב במסגרת הקונטור.

מיטל להבי: כמה שטח זיקת הנאה בנפרד משטח הדרכים והשב"צ. מאיפה צצה תוכנית 1200 שעומדים להנחית אותה על רובעים 5 ו6 זו תוכנית ישנה שאין לה תוקף ממזמן. משליכים אותה ברובעים 5 ו6 משיתים היטל השבחה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא נכון

חיים גורן: לגבי נושא הדרך הכביש - אמרתם בחו"ד תנועתית שההתייחסות רק לנושא החניה אין התייחסות למה זה טוב שהכביש (סמטת שלוש) יהיה בצורת ר' שמחבר את רחוב שלוש וחוזר בחזרה לאילת ולא מחבר את שלוש ישר לאלפלט ויאפשר עוד מעברים יותר נגישים במרחב. אם זה אומר להעביר את כל המגדל דרומה אולי עדיף. למה התנועה היא כפי שהוצגה.

מלי פולישוק: לגבי הדב"י היום עומדים לאשר את מדיניות הדיור ונאמר שבכל בנין יהיה בין 10-5 דב"י ואם אי אפשר אז להעביר לקרן דב"י. בנין כזה צריך להקציב כסף לקרן שימור האם הוא צריך להעביר כסף גם לקרן דב"י אם הוא לא יכול להעשות דב"י? בנוסף נאמר שרק בקומות העליונות אפשר לעשות דב"י אבל מכיוון שזה יקרה אז אין טעם לעשות דב"י. אני מניחה שאתם רוצים לגוון אוכלוסייה כך שבין בין משפחות מעוטות יכולות למשפחות עשירות יש באמצע שכן יכולות לשאת בהוצאות יש משפחות באמצע במעמד ביניים והנחה של 40% תהיה משמעותית למה לא לגוון את האוכלוסייה. בנושא החניה האם אתם דואגים שהתחנה תעבוד בשבת אח"כ תדרשו תקן חניה אפס כי כל עד אין תחבורה בשבת אין ערך דיור בלי חניה כי אחרת אתם גוזרים על התושבים להישאר בבית.

אלון מטוס: בעניין זיקת הנאה מדובר בכדונם וחצי. ההגדרה בתב"ע היא שכל השטח שאינו בנוי בתחום המגרש הסחיר יהיה כולו בזיקת הנאה. יש תכנית מקסימלית ויש הגדרה של מינימום רחוב של מעברים. מדובר על זיקות הנאה בשטח של דונם ארבע מאות ארבעים ובתוכנית העיצוב נקבע באופן מדויק את מיקום הבניינים וכל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה והמספר יתעדכן.

מיטל להבי: לגבי תוכנית העיצוב תשתדל שהשבילים בין הבניינים יובילו למקום כי בד"כ אנשים עוברים במעברים כדי להגיע לצומת וכד' שהיא מעבר דרכים וכדי שהם יגיעו למעברי חניה וזאת בתוכנית העיצוב. אלון מטוס: יש כאן הרחבה להולכי הרגל, לגבי סמטת שלוש הנושא נדון לגבי הרחבה ולגבי כלי רכב ואחת הסוגיות שנדונה בהקשר הזה היא הסימטה הדרומית למגדל, שמאפשרת מעבר נוסף וחשיפה של חזית המבנה לשימור. אנחנו רואים חשיבות של פתיחת החזיתות של השימור ולכן החלטנו לבחור וליצר 2 מעברים אחד צפונית ואחד דרומית, במקום מעבר אחד רחב, שהרכב יגיע דרך סמ' אולשן לרח' אילת. אנחנו רואים ערך ביצירת כל המארג של המעברים ולא דוקא יצירת מעבר אחד דרך סמטת שלוש. רוני: לגבי התועלות הציבוריות. מדובר בדב"י קרקע פרטית בשונה לשאלה של מיטל שהתייחסה לקרקע ציבורית. תמיד יש צורך לבחור בתועלות שונות וכאלה שיש בהם אפקט ציבורי.

אורלי אראל: בהתאם לתוכנית המתאר 5000 קרן דב"י עדין לא מוגדרת. בתוכנית המתאר המעודכנת 5500 הכנסנו זאת אבל אין לנו קרן דב"י ב5000 כך שאי אפשר ליצור אותה. מלי פולישוק: אז מה הטעם במדיניות דיור אם אי אפשר לקבוע זאת? אורלי אראל: המדיניות קובעת הנחיות לתב"ע. מיטל להבי: אז גם מדיניות הדיור קובעת לתב"ע. אורלי אראל: אבל אין אפשרות לקבוע קרן דב"י כתועלת כי זה לא הוגדר כך במתאר 5000. מלי פולישוק: ב5500 קבעתם את זה אורלי אראל: כן

מלי פולישוק: כלומר שכל הבניינים עכשיו עד שלא תהיה מופקדת 5500 לא יהיה קרן דב"י. רוני קינסבורג: התועלת שתיתן את האפקט המקסימלי ואת המיקסום של התועלת הציבורית. האופציה הראשונה כאן היא תשלום לקרן להסכמי שימור שידועים שהיא עשויה מבחינה משפטית. מכיוון שזו יכולה להיות בעייתית יש חלופה נוספת לתוספת של שטחי ציבור, אלו החלופות המועדפות מבחינה תכנונית. הקרן לדב"י היא סוגיה שנמצאת בתחילת דרכה ולשם אנחנו שואפים. כרגע נושא הדב"י הוא בעדיפות נמוכה יחסית לתועלות שנדרשות.

אלון מטוס: היכולת שלנו בתוכנית לייצר מגוון הדיור במקרה הזה אנחנו מגדירים ממוצע של דירות קטנות שהוא 90 מ"ר שמייצר תמהיל דירות מגוון. על המחירים אנחנו לא יכולים לשלוט אבל אנחנו יכולים לשלוט על המגוון והוא כלול. התוכנית הזו מתאפשרת מגורים במבנים העצמאים שהם לא במגדל ואם יוחלט להקים מגורים זה מייצר מגורים מסוג שונה לכן התוכנית כן מציעה מגוון אפשרויות ליח"ד. מלי פולישוק: אסף דרש תקן אפס אבל צריך לדרוש תחבורה בשבת כי אין תחבורה בשבת אז יהיה להם מכונית אז איפה הם יחנו?

הראלה אברהם אוזן: 1200 היא תוכנית מאושרת מ1975. התוכנית חלה על 1500 דונם והיא קבעה את מרבית השטח שכלול בה ביעוד של אזור לתכנון בעתיד והיא לא ביטלה תוכניות שקדמות לה. אך היא קבעה בסעיף 14 שכל תכנון שהוא לא תואם תכנון בעתיד אי אפשר לבצע אותו. כלומר התוכנית קבעה היכן שהתוכניות שקדמו לה לא תאמו את התכנון עתידי היא לא אפשרה להוציא היתרי בניה מכח התוכניות שקדמו לה. לכן ביחס לשטחים הללו נדרש להכין תוכנית חדשה. התוכנית הזו בתוקף היא לא בטלה יש בה הוראה שכתוב זמן ביצוע ויש פסיקה של ביי"מש עליון שאומרת שזמן ביצוע הוא זמן מומלץ לביצוע תוכנית. התוכניות האלו לא בטלות ולכן התוכנית בתוקף. מה שקרה שבעשור הראשון לאחר אישור התוכנית הועדה המקומית החליטה באזורים רבים שכלולים בתחומה להמשיך להחיל תוכניות קודמות וזה המצב ברובעים 5 ו-6. ברובעים 5, 61 אנחנו מוצאים היתרי בניה בתחום תוכנית 1200 מכח תוכניות שקדמו לה ובשנים האחרונות גם מכח תוכניות שקדמו לה + תמ"א 38. לכן באזורים אלו ראינו בתוכניות הקודמות ל-1200 כתכנון העתידי. הכנת תוכנית חדשה אחריה לא גורם לכך שאתה מבקש היטל השבחה מאפס בניגוד למה שנאמר. לעומת זאת יש אזורים שבהם הכינו תוכניות חדשות מרבית השטח שלה הוחלף ויש אזורים שלא הוציאו היתרי בניה כי חיכו לתכנון חדש. לדוגמה זו התוכנית הזו, אליפלט שבקשו לראות תכנון חדש.

דורון ספיר: בנושא פינוי תחנת הדלק ובדיקות קרקע לא כתוב בדברפט.

דפנה אלרוד: יש הנחיות לבדיקות קרקע בתקנון.

דורון ספיר: אני מבקש שייכתב בדברפט או בהחלטה טיפול בקרקע בהתאם לנוהל לאחר פינוי תחנת הדלק.

אלון מטוס: גם אם זה לא מצוין בדברפט זה מתואם עם הרשות לאיכות הסביבה ונציין זאת.

דורון ספיר: אני מבקש להוסיף זאת להחלטה

אלון מטוס: מקריא את ההחלטה.

הצבעה:

בעד: אסף הראל, גורן חיים, חן אריאלי דורון ספיר

מיטל להבי נמנעת כי הגיעה באיחור

## **בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לצירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומאשרת להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור למחיקת התביעה העומדת בכתובת סמטת שלוש 17.

2. השלמת תיאום עקרונות השומה לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים.

3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תיאום הוראות למבני ציבור למקרה וישולבו במגרש הסחיר.
5. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
6. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
7. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. ביצוע תיאום הוראות לביצוע בדיקות קרקע בתחום תחנת הדלקת וסביבתה/

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11000 בעמוד 2377 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/12/2022	מעריב הבוקר
21/12/2022	מעריב
23/12/2022	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

תל אביב	אודי כרמלי
הרוקמים 26 מרכז עזריאלי חולון 5885849	נגה בר חברת נתע
פנחס רוזן 72 תל אביב 6951294	עו"ד אברהם נאמן
ששת הימים 30 בני ברק 5120261	עו"ד אורלי וידן
יגאל אלון 94 תל אביב 6789139	עו"ד אריאל שיין
ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107	עו"ד גדנסקי
אחד העם 31 תל אביב 6520204	עו"ד כספרי אמיר
ד. מנחם בגין 74 ת"א 6721516	עמינדב בלוזר עו"ד
רחוב אילת 39 תל אביב - יפו 6684612	ראובן יעקבי

	שם המתנגד	זיקה לתכנית	באמצעות עו"ד
1.	חברת נת"ע		עו"ד שירי סיני-מסט
2.	סונול ישראל בע"מ	שוכרים מוגנים, חלקה 43 גוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד אמיר כספרי ועו"ד יהונתן לנקרי ממשרד ש. הורוביץ ושות'.
3.	פז חברת נפט בע"מ	בעלי זכויות, חלקות 7-8 גוש 7041 (סמוך לקו הכחול)	עו"ד עמינדב בלוזר
4.	טליה מויאל, מירון ברושי, נפתלי איכר, רועי חיים אפרת	בעלי זכויות, חלקה 29 גוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד מרדכי גדנסקי
5.	עזרא וצחי משעל	בעלי זכויות, חלקות 35 36 בגוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן ממשרד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'
6.	ביבי ענת וראובן יעקובי	דיירים מוגנים, רחוב אילת 39 בחלקה 37 בגוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד אנג'לו ניסים גניש
7.	התנגדות חברת עטיף בע"מ	בעלי זכויות, חלקות 29- 30 גוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד אמיר ברגר, משרד אברהם נאמן
8.	התנגדות היוזם	בעלי זכויות, חלקות 7041 28,38,43 גוש (בתחום הקו הכחול)	
9.	מהנדס העיר		

**סיכום ההתנגדויות, המענים וההמלצות :**

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
1	חברת נת"ע		
כללי	<b>התכנית חופפת לתוואי קו המטרו 2M ע"פ תת"ל 102 שנמצאת בהכנה. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.</b>	תת"ל 102 עדיין לא אושרה ולכן אין להטמיע הוראות לפיה. התכנית לא פוגעת באפשרות העתידית של התת"ל להתממש. ככל שהתת"ל תתאשר היא בכל מקרה גוברת במדרג התוכניות והוראותיה יגברו.	<b>לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף סימון 'רצועת מתע"ן תת"ק עתידית' לנספח התנועה בלבד</b>
א.	במידה ויאושר התת"ל לפני תכנית זו, יש לכלול בתשריט המצב המאושר קו כחול וסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית בהתאם לתת"ל.	כמפורט בסעיף הכללי	לדחות את ההתנגדות
ב.	יש לכלול בתשריט המצב המוצע קו כחול וסימון מלא של רצועת מתע"ן תת קרקעית בהתאם לתת"ל.	כמפורט בסעיף הכללי	לדחות את ההתנגדות
ג.	יש לתקן את הוראות התכנית :  במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה תחת סוג היחס 'כפיפות'.  יש להוסיף לסעיף עוגנים : "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד."  לייעוד הקרקע דרך מוצעת עם סימון רצועת המתע"ן התת"ק יש להוסיף : "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 102"; יש להסיר סעיף 4.3.1 ס"ק א2; לסעיף 4.3.1 ס"ק א3 יש להוסיף : "ובתיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו".  במקום סעיף 17 לתנאים בהליך רישוי יש לכתוב :  "בתחום המסומן בתשריט כ"רצועת מתע"ן תת"ק" לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו"; "לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו ובתחום תוואי הקו האדום אלא בתיאום עם הגורם	כמפורט בסעיף הכללי	לדחות את ההתנגדות

		המוסמך ומי מטעמו"; "תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, תכנית ניקוז הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו והקו האדום"; "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו והקו האדום כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט."	
ד.	בנספח הבינוי:	יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל; יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך א/א (מזרח מערב); יש להוסיף סימון של גבול תכנית תוכנית הקו האדום תא/מק/3750 בחתכים ב/ב ו-ג/ג; יש להוסיף בתנוחה סימון מלא של רצועת המסילה התת קרקעית וגבול תוכנית הקו האדום תא/מק/3750.	לדחות את ההתנגדות
ה.	בנספח התנועה:	יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק בהתאם לסימונה בנספח המסילה בתת"ל; יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך 1/1 (רח' אליפלט); יש להוסיף סימון מלא של רצועת המסילה התת קרקעית של תוכנית הקו האדום תא/מק/3750.	לקבל את ההתנגדות חלקית, להוסיף סימון רצועת מתע"ן תת"ק עתידית לנספח התנועה
ו.	בנספח הניקוז:	יש לתקן את נספח הניקוז כך שלא יתווסף נגר כלשהוא למערכת הניקוז של השצ"פ לאורך הקו האדום ולתוואי המטרו.	לדחות את ההתנגדות
ז.	בטבלאות האיזון וההקצאה:	יש לסמן במצב היוצא את המגרשים בתחום החפיפה לתת"ל 102 ביעוד "דרך" ולרשום את הבעלות ע"ש מדינת ישראל.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
2	סונול ישראל בע"מ, בעלי עניין בחלקה 43 גוש 7041		
כללי	<b>יש לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון כיוון שהיא מתעלמת מזכויות סונול בתחנת הדלק ומתעלמת משווי התחנה במצב הנכנס</b>	טבלאות ההקצאה ואיזון מקצים זכויות לחלקה ולבעלים. מערכת יחסים חוזית בין צדדים בתוך החלקה אינה חלק מעקרונות ההקצאה והאיזון והטבלה מתבצעת ביחס לבעלים. סוגיות שהינן בין מחזיקים בתוך החלקה צריכים להיפתר במסגרת חוזית פנימית ולא במסגרת טבלאות איחוד	לדחות את ההתנגדות

	וחלוקה או במסגרת הוראות התכנית.		
לדחות את ההתנגדות	המענה כמפורט לטענה הכללית, הקודמת.	סונול היא דייר מוגן בתחנת התדלוק, יש להורות על איזכור זכויותיה של סונול במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון ולהסדיר את פני הדיירים המוגנים במסגרת הוראות התכנית.	א.
לדחות את ההתנגדות	ע"פ תקן 15 והבהרה מס' 1 לתקן 15 יש להעריך את שווי הקרקע במצב הנכנס לפי תכנית 1200 (המהווה את המצב הקודם) ולכן כ'אזור לתכון בעתיד' ואת המחוברים יש להעריך בנפרד ע"פ עלותם הפיזית.	שגה בחסר שמאי התכנית בשומת שווי מגרש תחנת התדלוק. כך נקבע שלא כדין כי שווי מ"ר סחיר בכל אחת מהחלקות הוא אחיד מבלי להתייחס לשימוש השונה שנעשה בכל חלקה ומהבינוי הקיים עליה.	ב.
לדחות את ההתנגדות	מדובר על תחנה תדלוק ותיקה שניצבת על חלקה 43, ששטחה בתכנית הינו כ- 2.5 דונם. התחנה אינה תורמת כלכלית לחלקה ואף הימצאות התחנה יוצרת "גיבנת" על החלקה הואיל והימצאותה סביר שמנע ויקשה בעתיד על בניה נוספת מחשש לקירבה לאזור מזוהם. שווי המחוברים ניתן בהתאם למבנה תחנת התדלוק הקיימת במקום.	שגה בחסר שמאי התכנית בשומת שווי המחוברים שבתחנת התדלוק. שווי המחוברים במצב הנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון נמוך באופן משמעותי משוויה הריאלי וממחיר השוק שלה.	ג.

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
3	פז חברת נפט בע"מ		
	<b>יש למחוק מתכנית התנועה הסדרי תנועה שמחוץ לקו הכחול של התכנית או לחילופין לתקן את תכנית התנועה.</b> תכנית התנועה פוגעת בכניסה לתחנת התדלוק ובתפקודה	רחוב אליפלט מורחב במסגרת תכנית זו, חלקו הקיים מחוץ לתחום התכנית. הסדרי התנועה שהוצגו הם לכל רוחב הרחוב לאחר שיורחב והם תואמו לפי נספח התנועה של תכנית שכונת מנשייה המופקדת. הסדרי תנועה אינן כפופים לתכנון התב"עי, אלא להחלטות רשות התמרור ואלו יבחנו במועד המתאים. כיום ניתן להיכנס לתחנת הדלק ע"י פניה שמאלה או ימינה מרחוב אליפלט, לפי התכנון העתידי ניתן יהיה להיכנס רק בפניות ימינה. מאידך לרחוב אליפלט שהיום חסום יהיה המשך בעתיד, כך שתתווסף תנועה רבה שתעבור ליד התחנה.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
4	בעלי עניין בחלקה 29 גוש 7041		
כללי	<b>בלוח ההקצאה נקבע לחלקה 29 שבתחום התכנית שווי שגוי וחסר. יש לתקן.</b>	לפי המענים לטענות כמפורט:	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
א.	שמאי התוכנית העריך את שווי חלקה 29 בחסר כשווי קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" בתוספת השווי הפיזי של המחוברים. ברם, זהו אינו השימוש המיטבי של החלקה שהינו הערכת שווי המקרקעין שווי הקרקע ע"פ הבינוי הקיים שנקבע לפי תכנית יפּו A המנדטורית.	שמאי התכנית פעל ע"פ תקן 15 והבהרה מס' 1 לתקן 15 יש להעריך את שווי הקרקע במצב הנכנס לפי מצב קיים, שהינו תכנית 1200 (המהווה את המצב הקודם) ולא ע"פ תכניות קודמות. תכנית 1200 ביטלה באזורי בהם לא יצאו היתרי בניה, את התוכניות הקודמות ולפיכך רק היא חלה, לכן גם הוערך כ'אזור לתכנון בעתיד' כאשר את המחוברים יש להעריך ע"פ עלותם הפיזית. סעיף 8 לתקן קובע שיש להעריך את שווי החלקות לחוד כבלתי בנויות בתוספת עלות פיזית של המבנים. ע"פ ההנחיות האמורות, גם במגרשים בנויים שבהם המחוברים תורמים לשווי, יש להעריך את שווי החלקה כריקה ופנויה בהתאם ליעודה ובגין המבנים יחשבו את הפיזיו על פי עלותם הפיזי.	לדחות את ההתנגדות
ב.	יש לבטל מקדם מושע בחלקה היות ומדובר בשני בעלים בלבד, לחילופין לחלקות רשומות עם מס' רב של בעלים יש לתת מקדם הפחתה למושע גדול יותר.	יתרה מכך בתיק הבניין אין כלל היתרי בניה לבניין שנבנה על חלקה 29.	לדחות את ההתנגדות
		בנסח הרישום של החלקה רשומים שני בעלים וששה בעלי הערות אזהרה שנרשמו בחלקם כבר לפני עשרות שנים. דהיינו לחלקה זו לפחות 8 בעלים ואף יותר אם לוקחים בחשבון את הבעלויות בחברת עטיף בע"מ שבה רשומים 3 בעלים מתוכם נפטר לפחות אחד ו- שלושת יורשיו לא רשומים ברשם החברות. חברה זו מצויה מאז שנת 2013 בהליכי פירוק מרצון אשר טרם הסתיימו.	לדחות את ההתנגדות
		בנוסף, אין באפשרות שמאי התכנית להעריך את את טיב היחסים בין שני בעלים או יותר ולכן מקדם המושע התייחס ליותר מבעל אחד.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
5	התנגדות בעלי זכויות בחלקות 35, 36 בגוש 7041		
כללי	<b>בטבלאות האיחוד והחלוקה נפלו טעויות מהותיות שיש לתקן ע"מ לא לפגוע בזכות הקניין של בעלי הזכויות בקרקע</b>	לפי המענים לטענות כמפורט :	<b>לדחות את ההתנגדות, למעט תיקון טעות סופר</b>
א.	הטבלה לא נערכה בהתאם לטופס 1, ולא על רקע מדידה עדכני	שמאי התכנית ערך את כל הפרטים הנדרשים ע"פ טופס 1 שנמצאים בטבלת ההקצאה ואיזון שנערכה לתכנית הנדונה.  בנספח העקרונות לטבלת הקצאות ואיזון לתכנית הנדונה בעמ' 3 צוין, כי שטחי המגרשים בתכנית הינם עפ"י מדידה מיום 25.5.2022 אשר נערכה ע"י מודד מוסמך.	לדחות את ההתנגדות
ב.	חלקות 38, 43, 44 כוללות מבנים לשימור לפי תכנית השימור 2650ב' ולכן צריך להפחית עלויות שימור למ"ר מעטפת, ולקבוע במצב הנכנס שווי זהה לחלקות שלא כלולות בתכנית השימור	במקרה הנדון נלקח בחשבון ע"י השמאי שווי קרקע במצב הנכנס כקרקע לתכנון בעתיד הואיל ושווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון ברור שהיה מחושב ע"פ קרקע לתכנון בעתיד. יש לזכור, שהמצב הנכנס צריך לענות גם על הגדרת שווי שוק כקרקע ריקה ופנויה. כמו כן, כי תכנית תא/2650ב' לא קובעת יעודי קרקע. הקרקע הינה קרקע לתכנון בעתיד.	לדחות את ההתנגדות
ג.	יש לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון כך שיינתנו מקדמי מושע בחלוקה שונה, אשר תשקף את מקדם הזמן האמיתי שיידרש לצורך פירוק שיתוף בחלקות, לרבות ההתייחסות להסכמי שיתוף.  לענייננו - לחלקה 35 יש לתת מקדם 1.	בחישוב מצב נכנס נלקחה בחשבון ע"י שמאי התכנית הפחתה למושע הנעה בגבולות של 0.9-0.95 בהתאם לעוצמת השיתוף של כל חלקה וחלקה.  בחלקה 35 לא הוצג לעיוננו הסכם שיתוף. לכשיוצג יבחן מעמדו האם ההסכם מנטרל את אלמנט המושע.	לדחות את ההתנגדות
ד.	יש להסיר את חלקות 60-62 מתחשיב המצב הנכנס, כיוון שמדובר בחלקות שהופקעו ומשמשות בפועל לדרכים.	חלקות 60-62 הינם בבעלות עיריית תל אביב – יפו כאשר חלקות אלו במצב המאושר הן אזור לתכנון בעתיד, ייעוד סחיר, ולכן דינן כדין כל בעל פרטי להיכלל בטבלת האיזון מעל הקו.  כיוון שחלקות אלה משמשות כדרך הוחלט להכניס אותה במקדם 0.1.	לדחות את ההתנגדות
ה.	יש לתקן שווי מחוברים כך שלא יבחין בין מבנה לשימור, שטרם שומר, למבנה קיים אחר.	שמאי התכנית לקח בחשבון עלות המחברים כפי שנדרש בתקן 15 לא שווי שוק כפי שמכוון אליו שמאי המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות

<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p><b>למעט לגבי חלקה 35 – תיקון טעות סופר בטבלאות שאינה משפיעה על חלוקת הזכויות</b></p>	<p>חלקה 38 – בשומת המתנגדים חלה ככל הנראה טעות בזיהוי כך שלמבנה שימור הם ייחסו שטח של 188 מ"ר שאינו חלק מהמבנה לשימור. השטח שנלקח בחשבון ע"י שמאי התכנית הינו לפי טיוטת תשריט בית משותף בתוספת 10% לשטחי שירות</p> <p>חלקה 43 - בהתאם למדידה שנערכה ע"י אדריכלית שימור, המתבססת על חישוב הנדסי המבוסס על מידות הקיימות בתכניות היסטוריות וכן תכניות מצב מקורי משוחזר מתיקתהיעוד, סה"כ השטח הבנוי של בית וילנד הינו כ- 668 מ"ר (ללא מרפסות). שטח המבנה הצפוני (כ- 145 מ"ר) לא נלקח בחשבון בטבלה כמצוין בסעיף 8.7 לנספח לטבלת התכנית הנדונה. מבנה מערבי- נלקח בחשבון שטח של כ- 364 מ"ר ע"פ מדידה גרפית.</p> <p>חלקה 35 - בנספח לטבלאות ההקצאה של התכנית הנדונה בעמ' 21 נפלה טעות סופר ונכתב בטבלה שטח בנוי של כ- 40 מ"ר בעוד שתרומת המחוברים נעשתה לשטח של כ- 80 מ"ר בדומה למצוין בשומת המתנגדים.</p> <p>חלקה 36 - נלקח בחשבון קומת קרקע + קומה א'. לא ברור מהיכן שאר השטחים.</p> <p>ובנוסף מפורט:</p> <p>חלקות 31-33 - על החלקות בנויות סככות לכן לא נלקחו בחשבון בטבלה כמצוין בסעיף 8.7 לנספח לטבלת התכנית הנדונה.</p> <p>חלקה 45 - שטח הסככה (כ- 360 מ"ר) לא נלקח בחשבון בטבלה כמצוין בסעיף 8.7 לנספח לטבלת התכנית הנדונה.</p>	<p>יש לתקן שטחי הבנייה של המחוברים כך שלא יכללו שטחי בנייה קיימים ללא היתר ושלא כדן:</p> <p>חלקה 38 - יוחס שטח עודף של 394.94 מ"ר למבנה לשימור ושטח עודף של 469.94 מ"ר למבנים החד קומתיים.</p> <p>חלקה 43 – יוחס שטח עודף של 82.4 מ"ר למבנה לשימור.</p> <p>חלקה 35 – יוחס שטח חסר ב 33.76 מ"ר.</p> <p>חלקה 36 – יוחס שטח חסר ב 34 מ"ר.</p>	<p>1.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מערכת יחסים בין בעלי זכויות בקרקע לבין דיירים מוגנים אינה חלק מהעקרונות בטבלת האיזון וצריכה להיפטר ע"י הבעלים. בהתאם עלויות פינוי דיירים מוגנים או פולשים לא נלקחות בחשבון בטבלת האיזון בהתאם.</p>	<p>בחישוב המצב הנכנס היה צריך לקחת בחשבון את עלות פינוי הפולשים, בחלקות בהן הם קיימים.</p> <p>לחילופין, יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה הקובעת כי פינוי הפולשים ו/או הדיירים המוגנים לרבות העלויות הכרוכות בכך יושתו על בעל הזכויות באותה החלקה ערב אישורה של התכנית.</p>	<p>2.</p>

לדחות את ההתנגדות	כל שטחי הציבור המסומנים בתכנית, הועדה המקומית ראשית להפקיע ולתפוס בהם חזקה ע"פ חוק, לכן אין למחוק הוראה זו מתקנון התכנית.	יש למחוק את ההוראה לפי העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים טרם ביצוע הרישום, כיוון שהיא פוגעת בזכויות בעלי החלקות המיועדות לשטחים ציבוריים וזאת ללא תלות במימוש ובקבלת התמורה.	ח.
לדחות את ההתנגדות	שטחי ההקצאות לצרכי ציבור, המגרשים למבני ציבורי והדרכים, ניתנו בתכנית כדי לתת מענה לתוספת זכויות הבנייה מכוח התכנית, אשר מרוכזים בתא שטח 1.  לכן לא ניתן לנתק בין פינוי תאי השטח הללו כולם לבין קבלת היתר בנייה בתא שטח 1.	מבקשים לתקן את התכנית תוך הוספת שלביות להוצאת היתרי הבנייה, לפיה תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח מסוים יהיה קבלת היתר להריסה ואף הריסה בפועל של הבינוי באותו תא שטח, וכי תנאי לקבלת היתר והריסה בפועל של הבינוי בתאי שטח מס' 4 ו-5 המיועדים לדרך יהא קבלת היתר בנייה בתא שטח מס' 1.	ט.

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
6	שוכרים מוגנים ברחוב אילת 39 בחלקה 37 בגוש 7041.		
א.	<b>מבקשים הקצאת זכויות בתכנית</b>	המתנגדים הינם דיירים מוגנים. טבלאות ההקצאה ואיזון מקצים זכויות לחלקה ולבעלים ע"פ החוק והתקנות. מערכת יחסים חוזית בין צדדים בתוך החלקה אינה חלק מעקרונות ההקצאה והאיזון והטבלה מתבצעת ביחס לבעלים. סוגיות שהינן בין מחזיקים בתוך החלקה צריכים להיפתר במסגרת חוזית פנימית ולא במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
7	חברת עטיף בע"מ		
	<b>יש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה</b>	לפי המענים לטענות כמפורט:	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
א.	יש לתקן את המצב הנכנס והיוצא בחלקות 29-30 בגוש 7041 בהתאם לטבלה שפורטה במסגרת ההתנגדות עצמה.	טבלאות האיזון והחלוקה מוקצים ע"י השמאי אך ורק בהתאם לנסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות

ב.	יש לרשום הערה לחלקה 40 בגוש 7041 במצב הנכנס שה"ה נייער חנה שרה והגברת אסתר נייער היורשת של מר נייער משה אהרון ז"ל על שטח של 79.61 מ"ר.	טבלאות האיזון והחלוקה מוקצים ע"י השמאי אך ורק בהתאם לנסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות
ג.	יש לתקן את טבלאות האיזון ולתקן את מקדם ההפחתה למושע במצב הנכנס.	בחישוב מצב נכנס נלקחה בחשבון הפחתה למושע הנעה בגבולות של 0.9-0.95 בהתאם לעוצמת השיתוף של כל חלקה וחלקה.  במקרה הנדון, אומנם קיים רישום בעלות של שני בעלים בלבד, ברם, הבעלות מחולקת למס' רב יותר של בעלים וזאת, בין היתר, ניתן ללמוד מההערות האזהרה הרבות הרשומות בחלקה.	לדחות את ההתנגדות
ד.	יש להעביר את חלקות 60-61-62 בגוש 7041 שבבעלות העירייה ושיעודם הוא דרך אל מתחת הקו.	חלקות 60-62 הינם בבעלות עיריית תל אביב – יפו כאשר חלקות אלו במצב המאושר הן אזור לתכנון בעתיד, ייעוד סחיר, ולכן דינן כדין כל בעל פרטי להיכלל בטבלת האיזון מעל הקו.  כיוון שחלקות אלה משמשות כדרך בפועל הוחלט להכניס אותה במקדם 0.1.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
8	התנגדות היזם		
א.	התנגדות להוראת שטח יח"ד ממוצע ובקשה לקבוע את התמהיל בתכנית העיצוב לחילופין לעלות את השטח הממוצע של דירה מ 65 מ"ר ל 80 מ"ר.	באופן כללי, גודל דירה ממוצע 80 מ"ר פלדלת מקובל כגודל דירה ממוצע עירוני ולכן מומלץ לקבל את ההתנגדות לעניין זה.	<b>לקבל חלקית את ההתנגדות - לעדכן את מסמכי התכנית כך שגודל דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר פלדלת</b>
ב.	התנגדות לקביעת סד מקסימלי לתכסית המגדל של 1200 מ"ר ובקשה לקביעת תכסית המגדל בשלב תכנית העיצוב ביחד עם יישום האפשרות לחריגה בקווי הבניין הצפוני והדרומי ב-2 מ' כפי שנקבע בתכנית	במדיניות מרחב המסילה נקבע שתכסית המגדלים בבנייה החריגה מסביבתה לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו, כלומר כולל מרפסות ופירים, בכדי לשמור על מופע מרוסן של המגדלים בנוף.  מגבלת תכסית זו מחייבת תכניות נוספות	לדחות את ההתנגדות

	במרחב, אחת מהן כבר בשלבי תכנית עיצוב. אנחנו יודעים לומר, שלמרות שמדובר באתגר תכנוני, ניתן לתכנן במפורט מגדל מעורב שימושים גם בתכנית זו, וגם בפרופורציות קומה מוארכות יותר.	זאת בכדי לאפשר תכנון איכותי ויעיל יותר לשטחי התעסוקה ודירות המגורים וכדי לצמצם את הבלתי צפוי בשלבי התכנון הבאים.	
<b>לקבל חלקית את ההתנגדות - ולקבוע עד 50% תכנית לבנייה על גגות המבנים המרקמיים</b>	כדי לאפשר שימוש מגוון אפקטיבי ומגוון בגגות מוצע לקבוע 50% תכנית. כמו כן לקבוע גובה קומת גג מקסימלי – עד 4.5 כולל מעקה גג עליון ופיר מעלית.	התנגדות לנוסח בהוראות התכנית לאור סתירה פנימית בהוראות לגבי תכנית קומת הגג במבנים מרקמיים – במקום אחד מצויין עד 35% ובאחר עד 50%. מבוקש לאשר עד 50%, לאור בדיקות שנעשו במהלך התכנון.	ג.
<b>לקבל חלקית את ההתנגדות - ולמחוק את סעיף הכפיפות לתכנית מנשייה מהוראות התכנית</b>	בטבלת היחס לתכניות בתכנית זו מצוינת בהערה כפיפות לתכנית מנשייה. תכנית מנשייה המופקדת עדיין לא אושרה, בדיון ההתנגדויות הצפוי תעלה סוגיית החפיפה ויתקבל מענה. כך – בין אם תכנית זו תאושר ראשונה או בין אם תכנית שכונת מנשייה, תחום החפיפה יוסדר.  כדי למנוע אי בהירות מוצע למחוק את הערת הכפיפות.	בשל חפיפה בתחומי התכנית הנדונה ותכנית שכונת מנשייה המופקדת וקושי צפוי במידה ויתארך הזמן לאישור תכנית שכונת מנשייה, מבוקש להוסיף להוראות התכנית סעיף הקובע כי בכל מקרה של חפיפה בקו הכחול יגבר הסימון של תכנית זו (אלילפלט מזרח).	ד.

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
9	מהנדס העיר		
	בהתאם להוראות התכנית לשיקול דעת הוועדה המקומית תותר במגרש הסחיר המרת עד 2,239 מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה ו/או מסחר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן שימור מבני ציבור.  עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן שימור מבני ציבור.	ההתנגדות נמשכה	ל"ר

## הערות לשכת התכנון המחוזית:

מספר	טענה	מענה	המלצה
א.	יש להוציא מתחום המגרש הסחיר לחישוב זכויות הבנייה שני מגרשים עם מבנים לשימור.  התכנית מחשבת את זכויות הבנייה מכל שטח המגרש הסחיר לרבות ממבנים לשימור אשר נקבעו לשימור בתכנית תא/2650/ב (תכנית השימור העירונית). תכנית השימור קבעה כי זכויות הבייה במגרשים אלה תהיינה ע"פ התכניות התקפות והתמריצים ולכן לא ניתן לגזור משטח החלקה שלהם זכויות בנייה לפי תא/5000.	תכנית זו לא משנה את תכנית השימור. גזירת זכויות הבנייה משטחי החלקות היא לפי תא/5000 אשר קבעה מאפייני התכנון מרחביים, זאת בשונה מתכנית השימור שמעניקה פתרון לתכנון מבנים לשימור.  במסגרת זכויות זו נלקחו בחשבון גם שטח המבנים לשימור, התמריצים והזכויות מתוקף תכנית השימור. כמו כן באותה המסגרת של התכנון המוצע נקבע מימוש השימור בפועל.  כך מתממש שימור המבנים, ממוצים התמריצים והזכויות מתוקף תכנית השימור ומתממשת תכנית המתאר ללא פגיעה בתכנית השימור.	לדחות את הטענה. המענה יובא בפני הועדה המחוזית. במידה והתכנית תאושר בועדה למתן תוקף יהיה זה בכפוף לאישור השר.
ב.	היות והתוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, עפ"י סעי' 63 לחוק, יש לקבוע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות.	לפחות 20% יחידות דיור קטנות הינו סטנדרט עירוני, בוודאי שבמספר יח"ד הגדול מ-100 יח"ד. מבקשים לתקן בהתאם.	<b>לעדכן את הוראות התכנית כך ש 20% מיח"ד יהיו יחידות קטנות.</b>
ג.	התוכנית אינה מתייחסת לתחנת הדלק בפינת הרחובות אילת אליפלט ולמגבלות שתחנת הדלק מייצרת לשימושים השונים.	תשריט התכנית מציג רדיוסים למגבלות בנייה מתחנת הדלק בפינת הרחובות אליפלט-אילת. יש להוסיף לסעיפים 4.1.1 , 4.2.1 בהתייחס לתחנת הדלק הערה לשימושים בכפוף להנחיות תמ"א 18/4/1 על כל עדכוניה. כל שינוי במיקום התכנון ו/או השימושים והמרחקים יעשה בכפוף להנחיות התמ"א.	<b>לקבל את הטענה ולהוסיף סעיף לתקנון</b>
ד.	התוכנית אינה מפרטת את זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור, ככל ואלו לפי תוכנית צ', זכויות הבניה מוגבלות ל 270%.	תאי שטח 2+3 הם ביעוד מבני ציבור. מקבלים שיש צורך בהבהרת זכויות הבנייה בהם. במצב המופקד מצויין סה"כ 4,000 מ"ר לשניהם ומוצע להפריד:  בתא שטח 3 קיים מבנה לשימור. זכויות הבנייה לפי הקיים ובתוספת קומה חלקית לפי תכנית השימור.  בתא שטח 2 עד 3,500 מ"ר שתואמים לבינוי ולפרוגרמה ציבורית. כמו כן ממליצים לאפשר הגדלת תכסית מ-70% ל80% על מנת לאפשר יעילות פרוגרמתית.	<b>לקבל את ההערה, לתקן את טבלה 5 בהתאם</b>

ה.	התוכנית קובעת כי ניתן לנייד זכויות בניה מתא שטח 3 לתא שטח 2 אך אינה מציינת כמה.	כאמור במענה לסעיף הקודם, זכויות הבנייה בכל אחד מתאי השטח יוגדרו בנפרד.	לקבל את ההערה, לתקן את טבלה 5 בהתאם
ו.	הערה (2) לטבלה 5 יש לרשום באופן ברור כשורה בטבלה	לא מדובר בזכויות מדובר בחלופה בלבד חלף להקצאת מקורות לקרן הסכמי השימור, במידה והדבר לא יתאפשר.	לדחות את ההערה
ז.	לפי סעיף 1.7 התוכנית ביחס 'כפיפות' לתכנית 2650/ב, אולם לפי סעיף 6.7 תמריצים וזכויות מכוח 2650/ב ימחקו.	כאמור בסעיף הראשון בהתנגדות זו, לתפיסתנו אין שינוי בתכנית השימור, אלא מימוש שלה במסגרת התכנון המוצע	לדחות את ההערה
ח.	יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים הכמותיים העיקריים במצב המאושר.	ככל שחסרים נתונים כמותיים הם יועברו ללשכת התכנון המחוזית.	לקבל את ההערה ולהעביר נתונים

#### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם :

1. לתקן את נספח התנועה כך שיכלול התייחסות לרצועת מתע"ן תת"ק עתידית.
2. לתקן טעות סופר בטבלת האיחוד והחלוקה – שטח בנוי 80 מ"ר במקום 40 מ"ר בחלקה 35.
3. לעדכן את הוראות התכנית כך שגודל דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר פלדלת.
4. לקבוע תכסית קומת גג חלקית עד 50% מתכסית הקומות הטיפוסיות במבנים המרקמיים.
5. למחוק את סעיף הכפיפות לתכנית שכונת מנשייה.
6. לעדכן את הוראות התכנית כך ש20% מהדירות יהיו יחידות קטנות.
7. לתקן את טבלה 5 ולציין את זכויות הבנייה בתאי השטח הציבוריים בנפרד – תא שטח 3 לפי תכנית השימור, תא שטח 2 עד 3,500 מ"ר ובתכסית שתתאפשר עד 80%.
8. לעדכן את לשכת התכנון המחוזית בנתונים כמותיים עיקריים במצב המאושר.

ממליצים לערוך תיקונים נוספים שעלו במהלך הכנת המענים להתנגדויות :

9. לאפשר המרת הפרש שטח שירות לממ"דים, במידה ולא ינוצל בממ"דים אלא בממ"קים, לשטח עיקרי למגורים, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה.
10. להוסיף לסעיף התברואה הבהרה : "פתרונות פינוי האשפה הסופיים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב"
11. להוסיף להוראת החניון הציבורי הבהרה שמדובר בחניון ציבורי שאינו חניון ציבורי במשמעות של חניון בבעלות עירייה.
12. לתקן את ההוראה שמאפשרת 2 קומות מיוחדות בגובה עד 4.5 מ', כך שיהיו לשימושי מגורים ותעסוקה ולא רק לשימושים הנלווים להם.

ממליצים לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף עריכת התיקונים הנ"ל ובכפוף לאישור השר.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23 ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

**אלון מטוס :** תכנית במרחב המסילה, בין פארק המסילה סמוך לתחנת אליפלט, על דופן רח' אליפלט, יש בתוכנית 3 מבנים לשימור מתוקף תוכנית השימור, כמה רח' שאינם סטטוריים, כל הייעוד במצב הקודם לתוכנית הנו אזור בתכנון לעתיד, התוכנית קובעת אזור תעסוקה מטרופוליני עם בניה נקודתית חריגה

לסביבתה, התוכנית ממששת את אותו ייעוד. התוכנית קובעת גם שטח למבני ציבור, מרחיבה את רח' אליפלט, מייצרת סדרה של מעברים גם בזיקות הנאה ומעברים. התוכנית כוללת גם מבנים מרקמיים ומסד מרקמי. התוכנית הופקדה באוגוסט אשתקד, הוגשו 9 התנגדויות אחת של מהנדס העיר, נציג את הערות של לשכת התכנון המחוזית ונבקש תיקונים טכניים.

#### דיון בהתנגדויות:

**דורון ספיר:** חברת נת"ע לא נמצאת. נעבור להתנגדות חב' סונול.  
**אמיר כספרי עו"ד:** בסונול קיימת תחנת תדלוק שקיימת 70 שנה ובתוכנית היא אמורה להתבטל. בתכנית מצורפת טבלת איזון והקצאה, הבעיה שהיא מתייחסת לכל שטחה של התוכנית כשטח אחיד בערך אחיד וזאת על בסיס הנחה שגויה שניתן להסתמך על תוכנית ת.א. 1200. לא ניתן להסתמך על תוכנית 1200 כבסיס על מצב קיים וזאת על פי פס"ד. שמאי התוכנית העריך את שווי תחנת הדלק ושווי מחסן העצים הסמוך באותו שווי, לכן יש לתקן את טבלאות האיזון בוודאי לנושא מצב הכנס. יש עוד 3 התנגדויות שמתייחסות לאותו דבר. מישהו יודע כמה עולה משאבה של תחנת תדלוק? מעבר לדברים שיש שווי מחוברים מישהו בדק מה יש בתת הקרקע, האם בדקתם את שווי התחנה? נתנו לכל שווי אחיד. הזכויות של סונול הם זכויות של דייר מוגן, השמאי צריך לתת ביטוי לזכות דיירות המוגנת, צריך להסביר מי יישא בתשלומים.

**עו"ד עמינדב בלזר:** לפז יש תחנת דלק פעילה ברח' אילת ואליפלט. כיוון שהתחנה קטנה אין אפשרות לעשות כניסה אחת מרח' אילת, מכונית לא יכולה להיכנס ולצאת מרח' אילת. מיכלית שהפתח שלה בצד ימין, חייבת להכנס מרח' אליפלט, לא ייתכן שתשלח צינורות מעבר לאנשים. התחנה היא מחוץ לקו הכחול. בנספח התנועה שמחוץ לקו הכחול של התוכנית, נעשו הסדרי תנועה שמונעים את הכניסה לתחנה מרח' אליפלט. החליטו להטיל נורמות מחוץ לקו הכחול שפוגעות וגורמות לכליאה וסגירת התחנה. התוכנית לא יכולה לקבוע נורמות מחוץ לקו הכחול ועצם העובדה שמנסים להכניס את הסדרי התנועה שאולי יאושרו בתוכנית מנשיה. צריך למחוק את הסדרי התנועה שמחוץ לקו הכחול או לסמן את הסדרי התנועה הקיימים. בתחנת פז השלום הגשנו ערר מ-5.2018 והמח' המשפטית הבינה שהערר במקומו ומחוק את הסדרי התנועה. יש למחוק את הסדרי התנועה מחוץ לקו הכחול ולא לפתוח פתח ל-197.

**עו"ד גדנסקי מרדכי:** על חלקה שלנו עומד בנין מגורים בן 4 קומות. שטח בניה 1800 מ' ע"פ היתר בניה כדין. שטח הבנוי הרחב ביותר בכל תחום התוכנית. ההתנגדות שלנו מופנית על קביעת שווי הקרקע במצב הקודם. שמאי התוכנית שגה קבע את שווי הקרקע בייעוד לעתיד+שווי מחוברים. הטענה שלנו היה צריך

לרשום את הקרקע במצב הבנוי כיום משום שהמגורים שרשומים בשטח X ושטחי מסחר Y היה צריך לרשום בהתאם. הפערים הם עצומים של עשרות מיליונים ולכן זו הקצאה מקפחת. לנושא המושע אנו בסה"כ 2 בעלים רשומים בחלקה ועשו לפי 12 מבוקש לבטל את המושע או שיגדילו את המושע. בהתייחס לחוות דעת מתכנן המחוז למצב הקודם, גם אם תוכנית 1200 במצב הקודם היתה בתוקף, סעיף 5 ל-1200 אומר שכל התוכניות המפורטות ברה פרצלציה ממשיכות להיות בתוקף ביחס לאזור תכנון בעתיד להבדיל מאזור תכנון שטח א'. סעיף 14 אומר שלוועדה המקומית יהיה שיקול דעת גם באיזור לתכנון לעתיד לתת היתרי בניה ואכן ניתן היתר בניה. צירפנו בחו"ד השמאי את היתר הבניה, ע"פ 3 סיבות יש להסב למגורים למסחר, זכות הדיבור עוברית לשמאי.

אבירן שקד שמאי: חלקה 29 היא עם הבניין המאסיבי במתחם התוכנית. הטענה העיקרית שלנו שההנחה בנספח העקרונות שהמתחם הומוגני ומסווג לתכנון בעתיד ולכן כל הקרקעות בשווי זהה. לא ייתכן בניין שבנוי 1800 מ' יכנס באותו שווי לקרקע פנויה או לבניין זניח ביתר החלקות. צריך לעבוד לפי מטר מבונה והשימוש המיטבי בחלקה. העמדה הזו התקבלה בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף רח' עין גנים 8 ת"א דובר שם באותה תכנית 1200 שם שמאי הועדה העירך את שווי הקרקע + מחוברים השמאי המכריע פסק שזה לא השימוש המיטבי ופסק לפי שווי מבונה ותוספת המחוברים.

העוול שנעשה לחלקה 29 מאחר ששווי הבניין הקיים כיום הוא יותר גבוה משווי ההקצאה. למקדם המושע אנחנו טוענים לחלקה של 2 בעלים אין מקום להפחתת מושע או לחילופין לעשות שונות במקום המושע. לא יתכן ששני בעלים יקבלו מקדם המושע כמו חלקות של 12 בעלים.

**עו"ד גנסקי:** לגבי הערות המחוז אומנם יש 2 בעלים ויש הערות אזהרה רבות, הן קיימות הרבה שנים אך עדיין לא נעשה רישום בית משותף. לגבי חב' עטיף שביקשו שתהיה חלוקה מוסכמת אנו מתנגדים לזה.  
**עו"ד יעקב כהן:** בעלי חלקות שמתפרנסים מהמקרקעין, מהשכירות שהם מניבים. יש כאן טענות קשות לאופן טבלאות ההקצאה. היזמים נמצאים במבנים לשימור ולא התייחסו לפרמטרים של המקרקעין ויש כאן עיוות שלא יכול לעמוד בתוכנית. שווי המחוברים כאשר לקחו את החלקות נתנו למבנים לשימור ערך מוסף. ללקוחות שלנו יש הסכם שיתוף, לא יכול להיות שיתנו להם מקדם מושע כמו ל-12 בעלי זכויות שנמצאים בחלקה, גם האפס 90 הוא לא משקף. שמו מעל הקו את חלקות 60 ו-62 שהן בבעלות עיריית ת"א שהופקעו לדרך, הן לא היו צריכות להיות מעל הקו ולקבל זכויות החלקות הללו לא היו צריכות לקבל את הזכויות יש חו"ד היועמ"ש לממשלה, אמרו שידונו בו בהתנגדויות אנו סבורים לתת זכויות לחלקות הללו זה מנוגד לדין. לעניין היקף השטחים, תקן 15 קובע שחלוקת השטחים נעשית על פי היתר בפועל. לא יעלה על הדעת ששמו כמות של מטרים בחלקות מסוימות ללא בדיקה מינמילית של תיק הבניין. בדקנו את חלקה 38, בהתאם להיתר בניה בתיק, בנוי 991 מ' כאשר השמאי קבע 1856 מטר, הדבר יוצר עיוות ופער. בחלקה 43 השטח 585 השמאי קבע 686 מ"ר, לא בדקו את השטחים כמו שצריך גם בשל פולשים.

בחלקה 35 נטענה טענה שיש טעות סופר, בחלקה 36 יש שטח של 114 מ' והשמאי נתן רק 80 מ"ר חלקות מסוימות של היזמים נתנו מ"ר עודף וחלקות שאני מייצג נתנו פחות. עלויות פיננסי פולשים הלקוחות שלי שמרו על החלקות שלהם, מנעו מפולשים להכנס אליהם ולא יכול להיות שלא ייקחו בחשבון את עלות הפולשים ובשווי של הקרקע לא התחשבו בכך. אין שלביות לעניין ההריסה. במצב היוצא בתא שטח 5 שמיועד לדרך כאשר אפשר לפנות אותם ואפשר להפקיע אותם. מדובר בנכסים שמניבים כסף, הדבר לא נלקח בחישוב ההקצאה. כל הנושא לא נלקח בחשבון ועל כן אני מבקש להכניס שלביות. מבוקש שבהוראות לקבלת היתר בניה שכתבו בתוכנית שיש להראות שהמבנים שמיועדים להריסה שהם נהרסו, יש למחוק הוראה זו ולקבוע שלביות שיאפשרו להחזיק את המקרקעין עד לשלב שבו תהיה תכלית למימוש התוכנית

**אריה קמיל:** חו"ד השמאית למרות שהקרקע היא בתכנון לעתיד בתוכנית 1200. אם נתייחס לשימור זה יעוד ולפיכך אותם בניינים לא יכולים להכנס בייעוד קרקע לעתיד. שמאי התוכנית מתעלם מתכנית השימור ותכנון בעתיד. זו טעות בסיסית ולא יכולה לעמוד בהיתכנות איחוד וחלוקה. לכן התוכנית לא יכולה בתכנון בעתיד ולקבל זכויות בתוכנית הכוללת, הוא בייעוד קרקע.

**ביבי ענת:** דיירת מוגנת בחלקה 39 בעקרון רכשנו את הנכסים בכסף יש לנו חוזה מול עמידר. עד עכשיו לא פנו אלינו אנחנו מתפרנסים מהמקום הזה. שיתייחסו אלינו בטבלת ההקצאות. אנחנו מבקשים שאם התוכניות יאושרו שלא יפנו אותנו תיכף ומיד אלא עד לאישורי בניה. אני אם חד הורית, אנחנו מבקשים שיתחשבו בנו. אני דיירת מוגנת ויש לי 60% יחד עם עמידר, אבקש שיתחשבו בנו.

**עו"ד אריאל נטיף בע"מ:** אחת הטענות שלנו היא לגבי רישום הזכויות במצב הנכנס, תקן השמאי מאפשר למגרש שלא נרשם עליו בית משותף אם הצדדים היו מגיעים להסכמות ניתן לרשום בטבלאות את המצב החדש, אנחנו מצרים ששותפנו למגרש לא השכילו להצטרף ומטרפדים את הנושא. הוצאות עריכת התוכנית, מבוקש שההוצאות שיהיה לא רק על פי סעיף 6912 אלא גם על פי סעיף 15 שמתייחסות להוצאות בפועל.

שמאי עודד האוזנר: לענין המושע אין קביעה מחייבת אבל ההגיון לא ייתכן שמצב של 2 שותפים יהיה כמו מצב של 12 שותפים. לחלקות 60 עד 62 קשה להבין מדוע שמו אותם מעל הקו, הדרכים התקבלו לעירייה בדרך של הפקעה או הקצאה אבל הם דרכים לכל דבר ועניין. המיון בין חלקה 61 לעומת חלקה 62,160, חלקה 61 קיבלה מקדם 1 בעוד שחלקה 60 ו-62 קיבלו 0.1 יש לשים לכך לב. אין להתעלם משווי הנכסים בשוק החופשי.

**עו"ד אמיר ברגר (מייצג את היזם)** בקשנו לתקן סעיף 4.1 שקבע שטח יח"ד ממוצע 65 מ"ר ביקשנו גודל של 80 מ"ר הסיבה היא שנוצר מצב של ריבוי דירות קטנות עם כיוון אוויר אחד, מתוך 13 דירות יוצא 9 דירות עם כיוון אוויר אחד. בנוסף בקשנו לתקן סתירה פנימית לגבי תכנית קומת גג למבנים המרקמיים מבוקש לתקן על 50%. בשביל חפיפה של תכנית מנשיה לתוכנית אליפלט החפיפה היא בתוך תחום הדרך של רח' אליפלט שהוא חופף של שטח קטן, חופף את תחום החניון התת קרקעי, נוצרה בעיה במסוע של הירידה לחניון, גם ברדיוס וגם באורך, נושא הדרכים נעשה בתאום בין תוכנית מנשיה לשלנו. אין פגיעה בתכנית מנשיה, רק ענין טכני, הצענו שיהיה כתוב שבמקרה של חפיפה שהוראות התוכנית שלנו תגברנה. אלון מטוס: התנגדות מה"ע נמשכה. מציג את התנגדות חברת נט"ע.

מענה להתנגדויות:

**עו"ד אמיר ברגר:** לענין התנגדות חב' סונול, היא אכן דייר מוגן ולכן אין להם זכות קניינית. כל הסוגיות יוסדרו ביניהם ולא במסגרת איחוד וחלוקה. דייר מוגן לא זכאי להכלל בטבלת איזון וחלוקה. פיננסי תחנת הדלק הוא תנאי להיתר הריסה, לענין הפיצויים יידון לפי הכללים הקבועים בחוק הגנת הדייר. תחנת התדלוק קיימת עשרות שנים קיים זיהום קרקע לא קטן ויעלה הרבה כסף לתקנו ויהיה נטל מאוד כבד על הוצאות הפרוייקט ויילקחו בחשבון במו"מ. גם התנגדות 6 מתייחסת לדייר מוגן ולא אחזור על זה. לגבי חב' פז הטענה שיש למחוק הסדרי תנועה מחוץ לקו הכחול, סימון ההסדרים בוצע על פי הנחיות העירייה ותואם את תכנית מנשיה שהופקדה. לגבי התנגדות 4 היא מוצגת ע"י בעלים של 10% ועוד 3 בעלי הערות אזהרה, כאשר הראשונה נרשמה לפני למעלה מ-30 שנה, אין בתיק הבניין היתר בניה. קיים היתר בניה אחד של אחד המתנגדים המאשר סגירת גג והמתנגד אף הצהיר שבחלקה חלה תכנית 1200. כמו כן המתנגדים התנגדו גם לתוכנית מנשיה וטענו שהתוכנית התקפה היא 1200. לענין המושע יש 6 הערות אזהרה, אחד המתנגדים היא חב' בפירוק מרצון שנמצאת בהליך כ-10. זאת אומרת 8 בעלים + הבעלים של החב' בפירוק מרצון. היה צריך להגדיל את ההפחתה למושע לא להקטין. לענין התנגדות חלקות 36,35 מדובר בשתי חלקות ששטחן 150 מ"ר בעלי החלקות היו מיוזעים על התוכנית. הם טוענים להסכם שיתוף אך הוא לא צורף. לענין פיננסי פולשים בחלקות שלנו אין כלל פולשים, ייתכן ויש פולשים בחלקות של רמ"י בכל אופן זה עניין שיוסדר.

**חיים כלפון שמאי היזם:** ההתנגדות המהותית היתה בהקשר איך להעריך את השווי במצב הנכס, חברי השמאים מדברים על שווי שוק וזה לא המקרה. אנו מחויבים לתקן 15. אנו מכירים את הפסיקה. באיחוד וחלוקה התמונה שונה לגמרי. כשעושים תוכנית שהיא ברצף תוכניות צריך לדעת מה היתה מדיניות הוועדה. קיום המבנים על השטחים לא צריך להפריע או להחסיר משווי הקרקע, את התרומה של המחברים נותנים בהמשך על פי עלות פיזית.

חיים גורן: כשאתה אומר שווי המחברים זה נטו כמות של חומר? או שיש התחשבות באופן של המחברים כשנרצה למכור אותם בשוק

חיים כלפון שמאי היזם: לעניין תרומת המחוברים נתנה הבהרה בתקן 15, התקן קובע כמה עלה לבנות, לא עושים שווי שוק. נעשתה אבחנה בין מבנים שהם פחות טובים לבין יותר טובים, יש חו"ד שבה יש מדרג.

**דורון ספיר:** האם לקחתם בחשבון צריף עץ ותחנת דלק באותו ערך?

**חיים כלפון שמאי היזם:** סככות לא לקחנו בכלל. צריך לזכור כשנותנים תרומת מחוברים צריך לבדוק שהם תורמים לשווי. תחנת הדלק שנמצאת בחלקה 43 שיושבת על 2.5 דונם שהיא מפריעה יותר ממה שהיא תורמת.

**חיים גורן:** אתה סותר את עצמך או שלא הבנתי

**חיים כלפון שמאי היזם:** המונח שווי מבלבל, לגבי הקרקע מעריכים כמה היא שווה. לגבי המחוברים צריך לבדוק כמה עולה לבנות אותם במצבם. לסככות לא ניתנו שווי. נתנו אבחנה בין מקרה מושה בין 09 לבין 095 שבו יש הרבה בעלים. לגבי אחת החלקות לא צירפו הסכם שיתוף כשיוצג זה ייבחן.

דייר מוגן אמור להסתדר בין הבעלים לדייר עצמו. שווי זכויות בקרקע יחושבו כריק או פנוי ללא התחייבות לדיירים מוגנים, ללא התחייבות לצדדים שלישיים וללא התחייבות לפולשים.

לגבי תכנית השימור, אם מתעלמים מהמבנה אז אנחנו צריכים להעריך כ1200 ולתת את אלמנט הבניה. התקן הוא מפורש תעריך את החלקה כריקה אז אם היא ריקה ואין הגבלות שימור ואני מעריך כ1200.

**דני ארצי:** חלקות העיריה 60, 61, 62 חלקות אלו שמתחת ל1200 משמשות כדרך ולכן בגלל אלמנט הפוטנציאל ואפשרות לממש אותם נתנו להם מינימום 10% ולמרות שחלקה 61 לא משמשת כדרך קבלה כמו כל חלקה אחרת. מקדם 01

**עמי אלמוג:** לא נתנה התייחסות למה שהוציאה כרמית יוליס בעניין.

**עו"ד ענת הדני:** לסוגיה של 1200 התוכנית עצמה בהוראות שלה מבטלת את התוכניות התקפות אלא אם מגמת התכנון היא אותה מגמת תכנון. ולכן הבחינה שנערכה של העירייה לאורך כל השנים ובוועדה האם הוצאו היתרי בניה באותו אזור והאם מגמת הבניה שאושרה תואמת את התוכניות התקפות, זה אומר שהתוכניות התקפות יחולו. באזור מרחב המסילה, מנשיה לא ניתנו בו היתרי בניה ולכן הטענה שנאמרה קודם לגבי 1200 לא רלוונטית.

1200 אומרת בואו תבחנו היכן מגמות התכנון הן מתאימות לתוכניות הקודמות. ובמקומות שלא ניתנו היתר בניה, המשמעות היא שהוועדה לאורך כל השנים החליטה שמגמות התכנון הקודמות לא תואמות את מגמות התכנון העתידיות ולכן על פי 1200 התוכניות הקודמות בטלות.

חיים גורן: מאיזה שלב לא יצאו היתרי בניה?

עו"ד ענת הדני: לאורך כל השנים. בחינה שעשינו הם לגבי היתרי בניה משמעותיים, יכול שנעשה משהו מינורי אך הוא לא משפיע על מגמות התכנון. הייעוד הוא ייעוד 1200 והתוכניות למטה בוטלו.

**מילי פולישוק:** גם השימור בוטל

**אודי כרמלי:** שימור הוא לא היתר

**עו"ד ענת הדני:** חוות הדעת של כרמית יוליס היא אמירה כשיש ייעוד ציבורי שהוא בבעלות המדינה או הרשות הוא נכנס מתחת לקו, היות ואין לו שווי, דרך לצורך הענין, והחו"ד מרחיבה ואם זה ייעוד ציבורי פרטי הוא מעל הקו. אנחנו פועלים בהתאם להנחיה הזו תמיד מאז תקן 15. הנקודה היא ש1200 קבעה תכנון לעתיד לקחה את כל השטח שאומר שעל כל השטח הזה ייעשה תכנון חדש וביטלה את התוכניות התקפות ולכן 1200 הוא ייעוד סחיר ולא ציבורי. אנו לא סותרים את חו"ד המשנה ליועמי"ש. באזור הזה של 1200 לא יצאו היתרים והתוכניות הקודמות בטלות. לגבי השימור, תכנית השימור עומדת בעינה ולא בטלה. הנקודה של הייעוד הוא 1200.

**מילי פולישוק:** השאלה אם יש לזה שווי?

**עו"ד ענת הדני:** זו סוגיה שמאית אני מתייחסת לפן המשפטי

**אלון מטוס:** נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הרחבת רח' אליפלט יש חפיפה לבין הרחבת שכונת מנשיה. מכיוון שתוכנית מנשיה היא החיבור נספח התנועה שלנו מציג את ההרחבה בנספח התנועה בתוכנית מנשיה. הסדרי תנועה הם לא סטטוטוריים, למעשה זה מופיע כרקע, תחנת דלק פז מחוץ לתוכנית. הפתרון העתידי לא ימנע כניסה ימינה מרח' אליפלט לתחנת הדלק.

**חיים גורן:** אם יש תיקון טעות סופר איך זה לא משפיע על הטבלה?

**חיים כלפון שמאי היזם:** בחישובים לקחו את המספר הנכון.

**אלון מטוס:** ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מבוקש 4 שינויים טכניים: במסגרת שטחי השירות לממ"ד במידה ויוקמו ממ"ק ולא ממ"ד נבקש לאפשר את המרת הפרש של שטח השירות לשטח הדירה.

חיים גורן: למה אנו עושים זאת?

**אורלי אראל:** כשיש במגדלי מגורי ממ"ד ויש 6,8 דירות בקומה אנחנו יוצרים חזיתות שקשה לעצב אותן, כאשר אנחנו יוצרים ממ"קים אנחנו יוצרים אותם בתחום הליבה המרכזית של הבניין ומאפשרים לעשות עיצוב יותר גמיש.

**חיים גורן:** הממ"ק בסוף הוא שטח משותף?

**אורלי אראל:** כן.

**אלון מטוס:** התכנית מציגה פתרון פינוי אשפה ואנו מבקשים לאפשר את הגמישות שתקבע בתוכנית העיצוב, לגבי חניון ציבורי מדובר בחניון שאינו בבעלות עירייה אלא פרטית, הבעלים מחוייב לתת לציבור

שימוש בתשלום. מוגדרות 2 קומות מיוחדות בבניין השימושים שהם נלווים לשימושים העיקריים ואנו מבקשים לאפשר גמישות ולהוסיף שתי הקומות יוכלו להיות בשימוש מגורים ותעסוקה.

**סונול כספרי:** לא המציאו לנו דבר. אם יזם התוכנית רוצה להתייחס לדברים שבהתנגדות, תקנה 13 ב' קובעת שהוא צריך להגיש אליכם ואליי בכתב. אתם לא תתנו לאנשים לדבר מעבר למה שהוגש לכם. אודי כרמלי: גם אתה כעו"ד שמייצג יזמים, הוועדה נותנת לך את הזכות להגיב על הטענות זה לא אומר שאנו מאמצים את הטענות, מי שמאמץ את הטענות זה אך ורק חוות דעת הצוות שמובאת בפני הוועדה ולא ב"כ היזם.

**סונול כספרי:** אי אפשר להאשים בהאשמות חסרות שחר שהקרקע של התחנה מזוהמת מכח מה אתם אומרים זאת? באותו משקל עו"ד שטוען שיש פסיקה שיראה את הפסיקה. יש הבדל בשאלה האם דיירות מוגנת צריכה להיכנס לטבלה ו/או שלילת ההתייחסות לתחנת הדלק בטבלת איחוד וחלוקה.

אי אפשר לומר שתחנת דלק היא באותו שווי של מחסן עצים ליד.

מקריא את סעיף 5 לתוכנית 1200 – שטח א' של נווה צדק, כל השטח שלנו הוא לא שטח א' כל התוכניות הקודמות תקפות. השמאי טוען שפס"ד שהקראתי מתייחס להיטלי השבחה, לחלוקה ולהפקעה אין שום הבדל בין הערכה לפי פקודת הקרקעות בשווי קרקע ממוכר מרצון לבין מה שאומר התקן, זה אותו דבר מבחינת שומה. אבקש לקבל חו"ד משפטית ברורה. דובר כאן על תקן 15 הבהרה מס' 1 שווי הנכסים הוא שווי בין קונה מרצון למוכר מרצון ומה ששמענו שתחנת הדלק מורידה שווי אז נסלק את תחנת הדלק ולא ניתן שווי. לגבי זכויות של דיירים מוגנים, נגיד ששווי התחנה 20 מיליון, תקן 15 מאפשר במקרים המתאימים להתייחס לזכות דיירת מוגנת. השמאי חייב להתייחס לזה. במצב היום של טבלת ההקצאות הוא שהתעלמו מתחנת הדלק

**התנגדות 5: אייל אירית שמאית:** תקן 15 קובע שווי קרקע מקונה מרצון נכנס למצב נכנס בטבלאות, קיימת פה התעלמות מתכנית השימור 2650 כי הוא יודע שיש לו מטלה. שמאי התוכנית ציין זאת. בשומרון 4 שם שמאי התוכנית הביא בחשבון זכויות בניה בניכוי עלויות שימור זה שווי הקרקע במצב נכנס שצריך להכנס לתוכנית. חלקות 60-62 שטחים ביעוד ציבורי בין בבעלות עירייה ובין נכנסה חלקה בפועל לגבי ההפקעה הם צריכים להיות בחלקה אפס ולכן צריכות היות מתחת לקו. נאמר שבמצב החדש זכויות הבניה מכח השימור נגזרים מהמצב הקיים, אז מדוע זה לא המצב הנכנס?

**מענה בשם חב' פז:** נספח התנועה שמחוץ הקו הכחול סוגר את הכניסה ימינה מרח' אליפלט לתוך התחנה. **אודי כרמלי:** ענת, מה התוקף של נספח הסדרי תנועה מחוץ לקו הכחול? **עו"ד ענת הדני:** הסדרי תנועה היא בסמכות רשות תמרור, נספח תנועה מראה את הכוונות התכנוניות של הוועדה המקומית, לעת מימוש רשות התמרור היא זו שתקבע.

אודי כרמלי: חשוב להבהיר שנספח התנועה מראה את הסביבה הקרובה. סביבתנו להראות מה התחום המוצע אין תוקף צריך להדגיש שמה שמוצע כאן הם הסדרי תנועה לא סטטוריים, אם נצטרך להוסיף הערה במסגרת הרשות והסדרי תנועה אם צריך להוסיף הוראה כזו נוסיף.

**עומר חברת פז:** נספח תנועה הוא חלק מהדין

**אודי כרמלי:** כשהוא בתוך הקו הכחול

**רומן חב' פז:** אי אפשר להראות סגירה של התחנה

**דורון ספיר:** מדובר בהסדר תנועה לא סטטורי

**אלון מטוס:** יש כניסות למגרשים שנעשות דרך התחום הצידי בין אם זה מדרכה או שביל אופניים. אין שום מניעה לכניסה של המגרש

**עו"ד גדנסקי התנגדות מס' 4:** ב"כ היזם הציג את זה לא נכון, היתר הבניה בא להכשיר תוספת בניה על הגג. היתר הבניה מתייחס לכל הקומות, לא היו נותנים היתר בניה לתוספת או לכל הפחות מתנות את הריסת שאר הקומות. עצם העובדה שהוועדה אישרה תוספת בניה גם אם קטנה זה מהווה הודעת בעל דין שהתוכנית הקודמת חלה יפו א' ולא 1200. אי אפשר כל השנים לא לנקוט בהליכי אכיפה וכשזה מגיע לאיחוד וחלוקה אומרים שאין היתר. לעניין מה שטענו בהתנגדות לתכנית מנשייה לא אמרנו שתוכנית 1200 מבטלת תכניות קודמות.

**אבירם שמאי:** לגבי ההיתר אין מחלוקת עם שמאי התוכנית. אמר שמאי התוכנית בתקן 15 צריך להוריד הבנוי ולהעריך את שווי החלקה כאילו היא פנויה. הטענה שלנו היא נגד ההנחה שהמתחם הוא הומוגני, המתחם אינו הומוגני בגלל תכנית 1200. כלומר מי שבנה בעבר לפני תכנית 1200 שווי הקרקע שלו לא זהה לקרקע פנויה. שווי שוק הוא שווי שוק ואי אפשר לעבוד במונחים של מטר קרקע בהנחה שגויה שהמתחם הומוגני.

**אריאל שיין מתנגדים 7:** האם יש היתר או לא? אני מתחבר למה שעו"ד גדנסקי מרגע שאושרו תוספות בניה זה מלמד שאתם רואים במבנה כקיים בהיתר. שאנחנו מבקשים לרשום את הזכויות בטבלה אמרתם שאתם מכירים בנסח הטאבו, כשאנו מבקשים לתקן את מקדם ההפחתה למושע במגרש שווי קרקע של 2 בעלים לא דומה לשווי קרקע של 12 בעלים נאמר שמדובר בסיפור עם המגרש הזה, אז תחליטו מאיפה לוקחים את הנתונים. לעניין חלקות העירייה שמעל הקו המשמעות הקטנת החלק של הציבור. מלי פולישוק: לגבי השוכרת שיש לה 60% איך היא יוצאת מוחלשת?

**שמאי כלפון:** אני מבין את הבעייתיות, טבלאות ההקצאות הוא כלי תכנוני להסדיר את הזכויות מול עמידר. דייר מוגן אין לו זכות בעלות.

**דורון ספיר:** דייר מוגן אין לו זכות בעלות. הזכויות שלה יוסדרו במסגרת מו"מ בהסכם או בבימ"ש.

**עו"ד ענת הדני:** הסוגיה של דיור מוגן, לא מתעלמים מהזכות של דיור מוגן היא לא מוסדרת באיחוד וחלוקה. היא תהיה מוסדרת בערכאות אחרות. זו ההנחיה של תקן 15.  
דני ארצי: דיור מוגן הוא לא חלק מהבעלות. הטבלאות האלה אמורות להגיע לטאבו.  
מלי פולישוק: לא הבנתי, מצד אחד נאמר בוועדה שצריך להוציא את השימור מצד שני נאמר שהשימור נשאר ולא ניתן ערך.  
**עו"ד ענת הדני:** לעניין איחוד וחלוקה זו סוגיה איך מחשבים את החלק היחסי של כל הבעלים בקרקע, זה בפן הקנייני והתכנוני.  
**דורון ספיר:** יהיה דיון פנימי בהמשך.

דורון ספיר : דיון פנימי לאחר דיון בהתנגדויות.  
אלון מטוס : מקריא את ההחלטה.  
חיים גורן : יש כאן דברים שנשמעו לי על גבול הסיכונים כי נלך לבי"מש. לגבי סוגיית המבנים לשימור להגיד שאנחנו רואים את הקרקע פנויה ולפי 1200 שימון עתידי ולא להתחשב במבנים לשימור זה סוג של תבע יש משהו לא ברור בקונסטלציה המשפטית.  
אודי כרמלי : אתה מערבב - יש הגיון תכנוני והגיון שמאי. לא בהכרח זה הולך ביחד.  
חיים גורן : להגיון השמאי אין שום הסתכלות תכנוני?  
אודי כרמלי : ההגיון השמאי עובד לפי חוקים בניגוד לתכנון בהיבט השמאי אתה חייב להיות מדויק וקשיח.  
חיים גורן : טענו שכן יש גמישו בתקן 15 במשהו שיכול לאפשר להתייחס או לא תלוי לדוגמא בזכויות מוגנות.  
מלי פולישוק : לגבי השימור האם יש ערך שמאי או לא.  
דורון ספיר : מבחינת תקן 15 הוא לא לוקח בחשבון שיש שם בדיוק תחנת דלק כי זה לא משנה לו מה יש שם. הוא לוקח שיש שם מבנה ויש מחוברים ואז רואים כמה שווה הגג כמה שווה המבנה ולפי זה הוא עושה את הערכת שווי. יש הערכת שווי של תחנת דלק שווה X ויש הערכת שווי גג מבנה ומחברים ששווה Y.  
אודי כרמלי : בעולם השמאי יש 2 עולמות. עולם ההשבחה נשעם על שווי פוטנציאלי פגיעה בשווי וכד' ויש עולם איחוד וחלוקה שהוא עולם סטטוטורי בירוקרטי שמייצר קו אחיד בין כולם. באיחוד וחלוקה אתה לא מפעיל שמאי על כל נכס שווי שלו היחסי.  
אודי כרמלי : תקן 15 כן יכול הקריטריונים שיש לך הם שווים בפני כולם שאומרים אתה קובע ערך יעוד ואתה מנטרל את כל ההשפעה הנוספת שיש לכאורה של המכלול. מסתכלים על היעוד ועל המחברים. זה שבסוף ה 3 בלוקים ששווים שקל ורבע עם היעוד והשימוש וכד' לטענתו וזוה פוגעני לתוכנית ואחכ ביטל זו לא טענה שאפשר לבטל בקלות. בסופו של דבר צריך להסתכל בצורה רחבה יותר בגלל זה בתקן 15 אתה לא מגיע למקומות הללו.  
מלי פולישוק : מחוברים בתחנת דלק הרבה יותר גבהים.  
דורון ספיר : כדייר מוגן מה הבדל דייר מוגן בתחנת דלק לעסק פרטי?  
אלון מטוס : אין הבדל בשימור וגם בתחנת הדלק המחובר מחושב.  
דורון ספיר : עצם העבודה שהוא דייר בדיירות מוגנת לא נותנת לו שום זכויות. אם היה בעל זכויות הוא היה מקבל יותר.  
אודי כרמלי : אנחנו מנסים לעשות שיווין ולפעמים כואב בלב כי דבר אחרון שאתה רוצה לפגוע בדייר מוגן. העמדה שנקטת כאן היא לשוויון.  
חיים גורן : לגבי השימור אתה מסתכל על שווי הקרקע כאילו היא קרקע לא בנוי עליה כלום. יעוד הקרקע הוא לפי תוכנית תקפה אבל לפי תוכנית תקפה היא לתכנון עתידי אבל תוכנית תקפה זה גם למבנים לשימור.  
אודי כרמלי : תוכנית השימור לא שינתה את יעוד הקרקע, היא קבעה התראה לגבי המבנה אבל יעוד הקרקע נשאר אותו יעוד הקרקע.  
חיים גורן : זה ענין של זכויות?  
אודי כרמלי : כן, המגרשים הללו נכנסים יחד עם הזכויות הפוטנציאליות שלהם ואלו אחד המחלוקות עם המחוז. אנחנו טוענים שהזכויות נגזרות כמו כל מגרש אחר ועל אחת כמה וכמה בדיוק הקונספט מאחורי תוכנית השימור כדי לנצל את הזכויות כדי להביא לשימור המבנים. מטרת תוכנית השימור היתה לשימור את המבנים.  
מלי פולישוק : למה אמרו להוציא את המבנים לשימור המחוזית?  
עמית גולדשטיין : נטען שהתוכנית לוקחת בחשבון את כל שטח התוכנית כולל המבנים לשימור הזכויות העודפות שכביכול הוקפאו גם אותם לקחו בחשבון. האמירה היתה שלא לקחת בחשבון את המבנים לשימור כחלק מחישוב הרח"ק.  
אודי כרמלי : מה שהם אומרים תוציאו את המגרשים של השימור כי אם לא תוצאי לא נותן הצדקה תכנונית להכניס אותם לפרויקט. המחוז אומר שהסתדרו עם התמריצים שיש להם בתוכנית השימור אל תשתמשו בזכויות שנגזרות במגרש מה שאומר שאין שימור.  
דורון ספיר : הרקע הוא תוכנית 1200 לכן יש מחלוקת מה קדם למה.  
אורלי אראל : קדמנו עוד תוכניות בעיר שהרקע הקודם היתה 1200. גם במרחב המסילה גם בחוף הים ל1200 שולחת הרבה זרועות בעיר ומנסים לפתור את זה כדי שלא ישאר לנו 1200 בעיר.  
חיים גורן : בשביל להעביר את המסר הערכי שעושים תוכנית איחוד וחלוקה האם אפשר להוסיף הערות על דיירות מוגנת בX אחוז ואולי זה יכול לעזור לדיירים המוגנים במו"מ מול היזמים.  
ענת הדני : טבלאות האיחוד וחלוקה הם לא המקום להכניס את הערה. דיירות מוגנת יש להם חוקים נפרדים וארכאות שבי"מש יודעים להגן על הדיירים הללו. הנקודה שהתוכנית היא תכנונית והיא לא יכולה להתייחס לשיקולים קנייניים. יש עוד אנשים שיש הערות ודרישות ואי אפשר שכל אחד שנכניס בשבילו הערה.  
מלי פולישוק : יש סוג מסויים של בעלות

ענת הדני: בתי המשפט יודעים איך להתמודד אבל לא בתוכניות של איחוד וחלוקה דני ארצי: דייר מוגן אבל הוא מול הבעלים. וצריך לרשום את הטבלה הזו בטאבו והתקן אומר לא להתייחס לזה. אושרת שפי: היתה טענה של אחד המתנגדים לגבי התנגדויות ולדברים שלא העבירו לו בזמן. הוא הפנה לתקנה 14 אבל תקנה 22 מאפשרת לסטות מתקנה 14 מטעמים שירשמו לצורך ניהול מעשי. אודי כרמלי: הועדה לאורך שנים י"ר הועדה נותן אפשרות ליזם להגיב מה שהיזם מגיב זה לא אומר שזו עמדת הועדה ובטח לא עמדת הצוות המקצועי. המלצת הצוות בפני הועדה היא זו המחייבת והמפורסמת בדברט וזה מה שחוסה תחת אותו סעיף. דורון ספיר: אף אחד בשנים האחרונות לא נגשו לבימ"ש בגלל נוהל לא תקין של דיון בהתנגדויות. מאשרים את חו"ד הצוות פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0012-23'ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לקבל חלקית את ההתנגדויות כמפורט מטה ובטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
1. לתקן את נספח התנועה כך שיכלול התייחסות לרצועת מתע"ן תת"ק עתידית.
  2. לתקן טעות סופר בטבלת האיחוד והחלוקה – שטח בנוי 80 מ"ר במקום 40 מ"ר בחלקה 35.
  3. לעדכן את הוראות התכנית כך שגודל דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר פלדלת.
  4. לקבוע תכסית קומת גג חלקית עד 50% מתכסית הקומות הטיפוסיות במבנים המרקמיים.
  5. למחוק את סעיף הכפיפות לתכנית שכונת מנשייה.
  6. לעדכן את הוראות התכנית כך ש20% מהדירות יהיו יחידות קטנות.
  7. לתקן את טבלה 5 ולציין את זכויות הבנייה בתאי השטח הציבוריים בנפרד – תא שטח 3 לפי תכנית השימור, תא שטח 2 עד 3,500 מ"ר ובתכסית שתתאפשר עד 80%.
  8. לעדכן את לשכת התכנון המחוזית בנתונים כמותיים עיקריים במצב המאושר.
  9. לאפשר המרת הפרש שטח שירות לממ"דים, במידה ולא ינוצל בממ"דים אלא בממ"קים, לשטח עיקרי למגורים, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה.
  10. להוסיף לסעיף התברואה הבהרה: "פתרונות פינוי האשפה הסופיים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב"
  11. להוסיף להוראת החניון הציבורי הבהרה שמדובר בחניון ציבורי שאינו חניון ציבורי במשמעות של חניון בבעלות עירייה.
  12. לתקן את ההוראה שמאפשרת 2 קומות מיוחדות בגובה עד 4.5 מ', כך שיהיו לשימושי מגורים ותעסוקה ולא רק לשימושים הנלווים להם.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון