

התוכן	מס' החלטה
507-0638460 תא/מק/4355 - גולומב מסלנט שכונת שפירא דיון בהתנגדויות	14/06/2023 7066/118 - ביי"ס 7 - 0010-23

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

מיקום: שכונת שפירא, שכונת נווה שאנן ומרחב מע"ר אילון הדרומי
צפון: רח ההגנה, מזרח: רח' גולומב, מערב: רחוב מסלנט ורח' לבנדה, דרום: גו"ח 7066/118 - ביי"ס
בנות-יעקב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	מוסדר	חלק מהגוש	1, 3-14, 23, 30, 76-77	120-121
6973	מוסדר	חלק מהגוש	-	11
6977	מוסדר	חלק מהגוש	-	100

שטח התכנית: כ-23.7 ד'.

מתכנן: אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

תנועה: NTE נתן תומר

חברה מנהלת: חושן

שמאית: דליה אביב

יזם: הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: מדינה, חוכרים פרטיים

התכנית מקודמת במסלול משהב"ש להתחדשות עירונית בדרך של פינוי - בינוי.

מצב השטח בפועל:

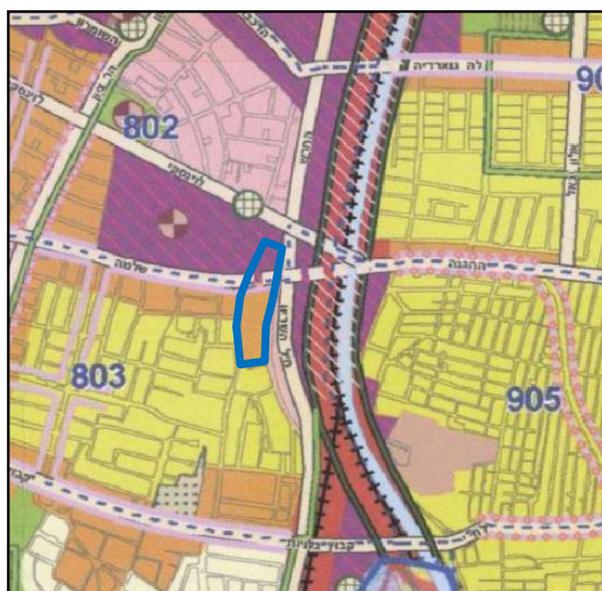
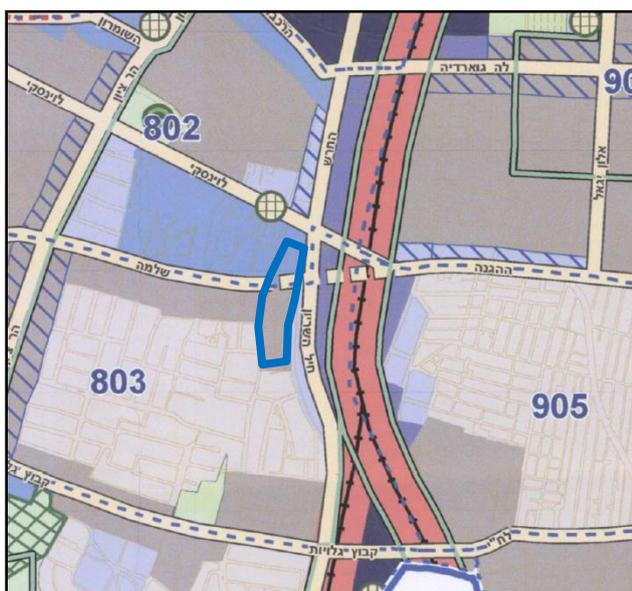
בניינים בני 1-4 קומות, בחלקו הדרומי של הפרויקט בעיקר סככות ומבנים רעועים בשימוש בתי מלאכה, מוסכים ומכירה של חומרי בניין, בחלקו הצפוני סככות ובעיקר מבני תעשייה עד 4 קומות. חלק מהשימושים והפעילויות ההיסטוריות והקיימות מזהמים. חלק מהמבנים משמשים למגורים ולמבני דת. בפינת הרחובות לבנדה וההגנה- מבנה משרדים חדש בן 3 קומות מעל קומה מסחרית.

יח"ד	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שימוש
21	1,103	מגורים
	408	מסחר
51	1,343	משרדים
אקווילנטי	5,918	מלאכה
	2,871	אחר (תחבורה ואחסנה, בתי תפילה, שירותים כללי)
72	11,643	סה"כ

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר העירונית תא 5000:

- המשך דרך שלמה חוצה את מרחב התכנון ומתחברת לתחנת רכבת ההגנה (ע"פ תכנית משנות ה-70 המכונה "גשר המכנסיים").
- מרחב התכנון מדרום להמשך דרך שלמה:
 - יעוד: מגורים בבנייה עירונית.
 - מתחם להתחדשות עירונית. מתחם 803 ג' "גולומב-מסלנט".
 - גובה: 8 קומות עם דרגת גובה נוספת (15 קומות)
 - רח"ק: 5 לפי הנחיות ס' 5.3.2 ג' "התחדשות עירונית"
- מרחב התכנון מצפון להמשך דרך שלמה:
 - יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למערכת הסעת המונים.
 - "מתחם" תכנון עם הוראות מיוחדות: מתחם 802 א "התחנה המרכזית החדשה"
 - גובה: 25 קומות.
 - רח"ק: 12.8



תכנית האב של שכונת שפירא.
 ע"פ תכנית האב מרחב התכנון מיועד ל"מסחר בשולי השכונה" בגובה 4 קומות.

מצב תכנוני קיים :
 (תכניות עיקריות):

תאריך	שם התכנית	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	כפיפות	תא/ 5000
18/07/2016	שינוי	507-0271700
19/04/1973	החלפה	תא/ 1205
20/12/2001	החלפה	תא/ 1043 א
06/03/1986	החלפה	תא/ 590
15/01/2004	שינוי	תא/ ע/ 1
12/02/2020	כפיפות	תמא/ 1

ייעודי קרקע מצב קיים

קומות	שימושים, זכויות בנייה הערות	אחוזים	מ"ר	יעוד
	בצפון שטח התכנית	33.93	8,064	אזור לתכנון בעתיד
3 קומות	תעסוקה ע"פ תכ" 1043 א 120% = 10,235 מ"ר עיקרי	35.89	8,529	אזור תעסוקה
		19.22	4,568	דרך מאושרת
	רחוב גולומב ממזרח והרחובות מסלנט ולבנדה ממערב מיועדים להרחבה על חשבון המגרש בזכות דרך של 15 מ' כ"א. ביצוע ההרחבות מחייב הריסה של הבנייה הקיימת הגובלת הדרכים אלו	2.24	532	דרך מוצעת
	בדרום שטח התכנית השלמה לבי"ס בנות יעקב	5.51	1,310	שב"צ
		3.22	764	שביל להולכי רגל
		100	23,767	סה"כ

מצב תכנוני מוצע:

1. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע מייעודים "אזור לתכנון בעתיד" ו"אזור תעסוקה" לייעוד "מגורים ומשרדים", "עירוני מעורב", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח פרטי פתוח", "דרך קיימת/מוצעת", "דרך ו/או טיפול נופי", "שביל".
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי ובכללם קווי בניין ומספר הקומות המותר.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הוראות להרחבת דרכים קיימות ויצירת דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות ליצירת שטח פרטי פתוח וזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים.
7. איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.
8. קביעת הוראות למימוש במגרש.
9. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
10. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.
11. קביעת יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.

עקרונות ודברי הסבר:

מרחב התכנון מהווה נקודת ציון עירונית חשובה המתפקדת כמפרק עירוני המחבר בין שכונה שפירא הקיימת והמתחדשת, שכונת נווה שאנן, מע"ר האיילון הדרומי ומרכז תחבורתי ההגנה.

התכנון המוצע ממשיך את מרקם הרחובות והבנייה של המרחבים הסמוכים, תוך תוספת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, תוספת יחידות דיור, שטחי ציבור ומרחבים ציבוריים פתוחים. כמו-כן, מוצע המשכו של רחוב סלמה "גשר המכנסיים" המחלק את שטח התכנית לשני מתחמי בנייה: במתחם הדרומי, מדרום להמשך רחוב סלמה: מגרש בייעוד מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית הכוללת מגורים מעל מסד מסחר, משרדים, פונקציות בעלות אופי ציבורי ופונקציות ציבוריות בבניינים בני 7-15 קומות. במרכז מרחב התכנון ברחוב ישראל מסלנט - מגרש למבני ציבור. במרכז המרחב, מצפון לדרום, שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור. מדרום ביה"ס קיים ושביל הולכי רגל. לאורך רחוב גולומב וסלמה מוצעת חזית מסחרית תוך ניצול הפרש המפלסים של כ-5 מ' בין רחוב גולומב ורחוב מסלנט וחזית לשימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון השפ"פ הפנימי. תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד, ישנן 2 כניסות לחנייה מרחוב גולומב בלבד ולא תתאפשר כניסה לרכבים מרחוב ישראל מסלנט.

במרחב התכנון הצפוני, מצפון להמשך רחוב סלמה: מגרש בייעוד עירוני מעורב. במרחב זה מוצעת בנייה בגובה של 25 קומות הכוללת מגורים ותעסוקה מעל מסד מסחר, תעסוקה פונקציות בעלות אופי ציבורי ופונקציות ציבוריות. 25% מזכויות הבנייה מיועדים למגורים.

המשך רחוב סלמה הוא בייעוד דרך ו/או טיפול נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר מחייב תכנית מפורטת חדשה.

תיאור מטרות התכנון:

מוצעת תוכנית התחדשות עירונית למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח במרחב תכנון הנמצא בין הרחובות גולומב, ההגנה, מסלנט, לבנדה וטורי הזהב, כל זאת על ידי: הריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנים הכוללים עירוב שימושים - מגורים בתמהיל מגוון כולל דיור בהישג יד, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ושטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור ומגרש בייעוד למבנים ומבנה ציבור.

במסגרת התכנית מתוכנן המשך לדרך סלמה לצורך חיבור עתידי אל מזרח האיילון, מימוש החיבור מותנה בתכנית מפורטת ועד להקמתו יפותח כמרחב שהייה לתושבי האזור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים.

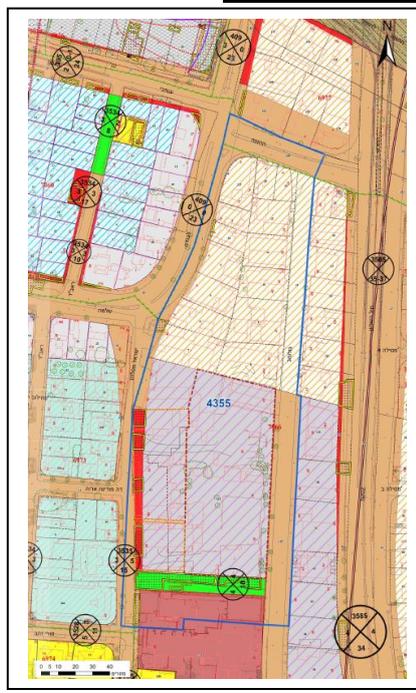
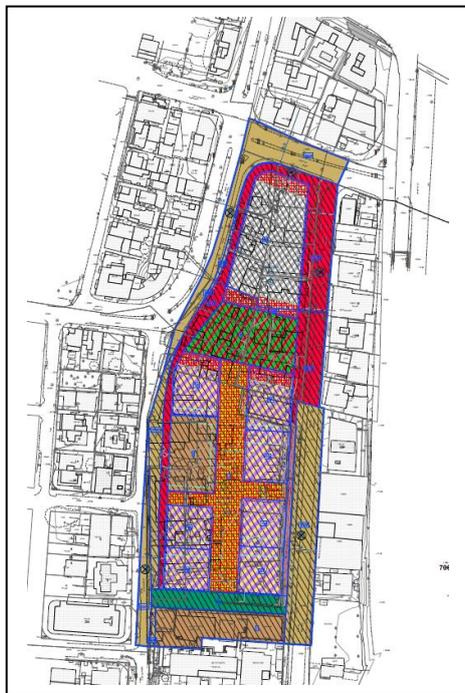
ייעודי קרקע מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,640.12	6.91
דרך מאושרת	5,111.48	21.53
דרך מוצעת	3,512.68	14.79
מבנים ומוסדות ציבור	2,412.1	10.16
מגורים ומשרדים	4,971.28	20.94
עירוני מעורב	2,804.69	11.81
שביל	762.68	3.21
שטח פרטי פתוח	2,528.22	10.65
סה"כ	23,743.25	100

טבלת השוואה ייעודי קרקע (דונם):

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת/גריעת שטחים בייעוד ציבורי בתכנית המוצעת
דרך מאושרת	4,568	5,111	543 (+)
אזור לתכנון בעתיד	8,064		
אזור תעסוקה	8,529		
מגורים ומשרדים	4,971	4,971	
שפ"פ		2,528	
עירוני מעורב		2,804	
שב"צ	1,310	2,412	1,102 (+)
שביל להולכי רגל	764	764	-
דרך מוצעת	532	3,512	2,980 (+)
דרך ו/או טיפול נופי		1,640	1,640 (+)
סה"כ	23,767	23,743	6,265 (+)

תשריט מצב מאושר מצב מוצע:



זכויות בניה מצב מוצע:

רח"ק	גדול יח"ד עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	גודל תאי שטח	תא שטח	ייעוד קרקע
5	80	262	36,820	12,460	24,360	7,517	1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G (2+ שפ"פ)	מגורים ומשרדים "מרחב דרומי" (1)
10	75	60 (4)	28,040 (3)	8,080 (3)	19,960 (3)	2,811	5A, 5B	עירוני מעורב "מרחב צפוני" (2)
-	-	-	-	-	-	2,533	2	שפ"פ
4	-	-	-	4,400	-	1,104	3	שב"צ
-	-	322	64,860	-	-	-	-	סה"כ

1. כולל שטחים עבור פונקציות ציבור בשטח של 600 מ"ר עיקרי ושירות ומסחר
2. כולל שטחים עבור פונקציות ציבור בשטח של 1,500 מ"ר עיקרי ושירות ומסחר
3. 25% עבור מגורים 75% עבור תעסוקה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למלונאות בהיקף של עד 20% מהשטחים המותרים.
4. 10% מכלל יחידות דיור יהיו יחידות דיור בהישג יד. מגורים אלה יתפקדו כדיור לשכירות ארוכת טווח / דיור שיתופי בבעלות אחודה ובניהול מרוכז.

יחידות דיור:

סה"כ יח"ד: כ- 322

מרחב דרומי:

צפיפות: 35 יח"ד/ד נטו

262 יח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר

מרחב צפוני:

צפיפות: 21 יח"ד/ד.

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 75 מ"ר

60 יח"ד

(במרחב הצפוני בלבד קיימת אפשרות להמרת יחידות הדיור לשכירות בצמיתות ובעלות אחודה בממוצע של 55 מ"ר ליח"ד עיקרי ובהתאמה יתאפשרו עד 90 יח"ד)

**מתוך כלל הדיירות בשני המתחמים יוקצו 10% דיירות בהשיג יד

נתונים נפחים:

למבני המגורים במרחב הדרומי:

מספר קומות: 7-15 קומות

גובה מירבי: 62 מ'

קווי בניין/ בינוי: לחזית גולומב ומסלנט 0, לחזית המשך סלמה 8, צדדים: 0-5, אחורי (לשפ"פ): 0-5

למבנה תעסוקה במרחב הצפוני:

מספר קומות: 25 קומות

גובה מירבי: 105 מ'

קווי בניין: לחזית גולומב ולבנדה 0-10 להמשך סלמה ודרך ההגנה 8 מ'

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית נמצאת באזור משורת תחבורתית בסמוך לתחנת רכבת "ההגנה" ולמרחב תחבורתי "ההגנה" העתידי, התמח"ת, קו סגול וקו ירוק סגול ותחנת מטרו M1 עתידית בצד המזרחי של גשר ההגנה. החנייה תהיה במרתפים בלבד.

- תקן החניה למגורים יהיה ביחס של 0.8 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

- תקן החניה לתעסוקה יהיה 1 מקום חניה עבור כל 350 מטר רבוע תעסוקה או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

- תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 1E ו- 5 יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

- תקן חניה לאופניים וכלי רכב לא ממונעים לפי התקן התקף.
- החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
- גובה ק' מרתף נטו לא יפחת מ: 4 מ'.
- בין שני מרחבי התכנון מסומנת זכות דרך ושצ"פ ברוחב 31 מ' להמשך רחוב סלמה. ייעוד הקרקע: דרך ו/או תכנון נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר יחייב אישור תכנית מפורטת.
- הגישה למרתפי החנייה תהיה מרחוב גולומב כמסומן בנספח התנועה המנחה.
- הגישה לחניה בתא שטח ביעוד שב"צ תעשה בזיקת הנאה דרך המגרשים הגובלים בו. בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי יוצג פתרון חיבור בין מרתפי החניה.
- תא שטח של גשר המכנסיים יבוצע בשתי חלופות, כמפורט בנספח התנועה והחנייה המנחה.
- הוצאת אוויר מחניונים תעשה באמצעות פירים לגג המבנה או לרמפות כניסה/יציאה מהחניה באישור הרשות לאיכות הסביבה בכל מקרה לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים או מבני מגורים. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמות על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכדומה).
- כניסות לחניה יתוכננו תוך שמירה על רציפות מעברים להולכי הרגל לאורך המדרכות, המדרכה מול הכניסה לחניה תהיה במפלס המדרכה שלכל אורך הרחוב.

עיצוב:

התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון בעלי אופי וקונטקסט עירוני שונה כמו כן במרחב התכנון טופוגרפיה משמעותית בין רחוב מסלנט בשכונת שפירא אל רחוב גולומב ממזרח (חלק מואדי נחל האילון) עובדה זאת השפיעה על תכנון מרחבי התכנון, גובה המבנים, תפעול וחניות.

המרחב הדרומי מגיב לבינוי של שכונת שפירא ומאופיין במצב המוצע בגובה מבנים משתנה בין 7-15 תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת. המבנים הפונים לשכונה בחלקה הדרומי של התכנית בגובה של עד 7 קומות וצפונה בצומת הרחובות סלמה/לבנדה עד 15 קומות. המבנים במרחב הדרומי כוללים מסד מסחר/משרדים ופונקציות ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, וקומת גג בנסיגה. בבניינים לאורך רחוב גולומב, קומות המגורים יהיו החל מגובה 12.50 מ' ממפלס הרחוב, בשל דרישות היחידה לאיכות סביבה ובהתאם לתקנות חוק אוויר נקי. המבנים הפונים ל"גשר המכנסיים" בגובה של עד 15 קומות ובהם לא יתאפשרו שימושי מגורים עד קומה שלישית בחזית הפונה לגשר על מנת למנוע מיטרדיות עתידית. קווי הבניין לכיוון גשר המכנסיים משתנים ונקבעו באופן שיבטיח מרחק מספק שימנע מיטרדיות.

המרחב הצפוני, מצפון לגשר המכנסיים ורחוב סלמה, משתייך למרחב מע"ר האילון הדרומי ורצועת המער של נווה שאנן המתאפיינים בבניה מגדלית של מבנים בעירוב שימושים. התכנון המוצע במרחב זה כולל בינוי של מגדל מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ומלונאות בין 25 קומות הכולל קומת מסד מסחרית, שטחי ציבור מבוזים. נשמרו קווי בניין של 8 מ' מרחוב סלמה ורחוב ההגנה, קווי הבניין לרחוב לבנדה וגולומב גמישים.

תחום הדרך לגשר המכנסיים נקבעה ביעוד מעורב של דרך ושצ"פ על מנת לאפשר פיתוח גנני בתחום גשר המכנסיים במידה ולא ימומש או לחילופין שימומש בעתיד הרחוק.



זיקות הנאה:

- בדופן הצפונית והדרומית של תא שטח 4, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית אופניים ולהולכי רגל כל ימות השנה ובכל שעות היממה
- יובטחו מעברי שבילים, שיקשר בין רחוב מסלנט לרחוב גולומב. יופיע במסמך הנופי.
- רמפות וזיקות מעבר :
- הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
- בין תא שטח 3 והמגרשים הגובלים בו, בתת הקרקע, תובטח זיקת הנאה לרכב על-מנת לאפשר גישה לחניה תת-קרקעית בתחום השטח הציבורי במגרש 3 לצורך חניה, פינוי אשפה, תפעול וכדומה.
- בשטחי זיקות הנאה לא תותר הקמת גדרות, קביעת שערים, או כל מחסום אחר, להוציא סגירות חורף זמניות (שהיתכנותן ומיקומן ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי).
- בכל תחום התכנית יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור כאמור מעלה.

איכות סביבה :

- זיהום קרקע: במתחמים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע היסטורי, נדרש לבצע סקר קרקע היסטורי מפורט כתנאי להיתר בניה.
- מפלס הבנייה לשימוש למגורים הפונים לרחוב גולומב לא יפחת מ- 12.50 מטר מעל פני הקרקע.
- יתוכננו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בניה בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית ו/או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.
- נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. מרחקים בין העצים יהיו לפי הנחיות עיריית תל אביב-יפו.
- תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעניין, אוורור ומנדוף, אוורור חניונים, מערכות תשתית לרבות חדרי טרפו', תכנית אצירת פסולת ועוד.
- יובטח טיפול בפסולת בניין ובפרט באסבסט
- גזי קרקע: לעת הפקדת התכנית תוכן תכנית לבדיקת גזי קרקע, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- שימוש עיקרי בתת הקרקע יותר בכפוף לבדיקות גזי קרקע המאושרות על ידי המשרד להגנת הסביבה, לאותו מגרש נשוא ההיתר.

בניה ירוקה:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט :

- הפרויקט כולל הפקעה בהיקף של 1,640 מ"ר לצורך זכות הדרך של "גשר המכנסיים" המפריד בין המתחם הצפוני והמתחם הדרומי, 2,980 מ"ר עבור דרך מוצעת, 1,102 מ"ר עבור מבני ציבור ו- 2,528 מ"ר לשטח פרטי פתוח בזיקת הנאה.
- כמו כן הפרויקט כולל התניות בנושא הריסות ופינויים במגרשים הסחירים ובתחום השטחים הציבוריים והני"ל מהווים תנאי למימוש התכנית :
- כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה.
- הריסת המבנים תיעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט ופעולות פינוי בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשנ"א, 2011.
- הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתם. במקרה זה, תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שבחזיתו מצויים השטחים הציבוריים שפינתה.
- כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים, תהיה מחויבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות על ידי הרוכש לביצוע פינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו.

איחוד וחלוקה חדשה:

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בעת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כלשהוא.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי הדין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

נקודות ציון בקידום התכנון ושיתוף הציבור בהליכי התכנון:

1. ייזום התכנית – אוקטובר 2010
2. פורום מהנדס העיר 12.8.12
3. מיון ראשון משהב"ש 16.1.2014
4. ועדה מקומית: (אישור עקרונות התכנית) 08.06.2014, ישיבה 0015-14
5. אישור לשכת התכנון של וועדה המחוזית 4.3.2014
6. אישור משרד החינוך, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה (בתנאים) משרד החינוך
7. מיון שני משהב"ש והכרזה על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית 31.7.2015
8. שיתוף הציבור כנס ראשון התקיים 13.1.2016
9. פורום מה"ע מקוצר 30.07.2017
10. 04.03.2018 כנס פעילים
11. 13.03.2018 מפגש תושבים
12. 15.05.2018 מפגש בעלים
13. החל בינואר 2019: עדכון מסמכי התכנית ע"פ מפת מדידה מעודכנת וסבב הערות הרשויות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0638460 שם התכנית תא/מק/4355 גולמב מסלנט		
עורך התכנית אורנית אורנת רות שפירא אדריכלות וזכרון עירוני	מגיש התכנית 1. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו 2. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	עורך התכנית אורנית אורנת רות שפירא אדריכלות וזכרון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילח" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
עצמאית עם תכנית מתאר כוללת <input type="checkbox"/>		
סוג חרשות שם החרשות (בח חלה התכנית)		
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו <input type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין		
מסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:		

מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק	תאור ככלי של התוכנית המפורטת המוצעת
מס' 62 (ג) חוק תכ"מ/2006	מס' 22.22.2006 (כח חוקה)	מס' 5000/תא	תוכנית להחלת שינוי תוכנית מס' 22.22.2006 (כח חוקה) על שטח של 22.22.2006 (כח חוקה) על ידי הורדת גובה המבנה המיועד לשימוש מס' 5000/תא. התוכנית מיועדת לשימוש מס' 5000/תא.

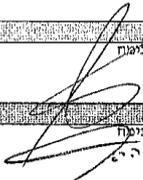
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת חלק בנישאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית ת/א 5000, כמפורט להלן			
התאמת תחומי האות בתוכנית המוצעת	הוראות הלבנות בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעור הראשי בתוכנית המתאר
+	<p>תחנה מרבית חדשה למתחם התכנון יוכן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לשימושי המימוש, וממנו יגזרו תכנית מפורטת, מסמך תמדיניות יאושר על ידי מוסד התכנון שבסמכותו יחזו התכנית.</p> <p>- יותרו מגורים עד 40%</p> <p>- תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>1. קביעת שלביות חקישות בין פינוי שימושי התחבורה לבין ולטפוח זכויות בניה.</p> <p>2. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים</p> <p>3. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</p> <p>4. ניוון לעלות על חרחיקן הכסיסי בכפוף לקביעת חוראות שיבטיחו פינוי וחסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל חרחיקן המרבי.</p>	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803גי וכן אין צורך בחכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803גי וכן אין צורך בחכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	קביעת חוראות למתחמי התכנון נושאים תמפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803גי וכן אין צורך בחכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	אזור מגורים בבניה עירונית.	מתחם התחדשות עירונית - אזור תעסוקה חוראות לעיצוב רחובות
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803גי וכן אין צורך בחכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803גי וכן אין צורך בחכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	<p>תכנית מקודמת על כל שטח 803גי וכן אין צורך בחכנת מסמך מדיניות שיחמוף לשטח התכנית</p>	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבני השימושים באזור חיעוד.

+	סעיף 3.2.4 - מקבץ שימושים ראשי: מגורים. סעיף 3.2.4(א)(5) - שימושי משרדים סעיף 3.4.3 - חזונית מסחרית. בקומת הקרקע; מסחר 1 או תעסוקה 1	803 מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	ס' 3.3.2 - מקבץ שימושים נוספים; מגורים, וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המתירים בתמ"מ 5.	802 אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים ממקבץ שימושים כלליים סעיף 3.2.4(א) 4 - מקבץ שימושים נוספים; בקומת הקרקע - מסחר 1 שימושים ממקבץ שימושים כלליים.	803 מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	סמוך לציר מות"עין (3.3.2(ב)(2)); רח"ק בסיס 4.2 רח"ק מירבי 12.8	802 אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת ותוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	מגורים - 31020 מ"ר מסחר - 1400 מ"ר תעסוקה - 2760 מ"ר מבנים ומסדות ציבור - 6100 מ"ר סחי"כ - 41280 מ"ר	803 אזור מגורים בבניה עירונית. רח"ק בסיס - 2.5 רח"ק מירבי - 4.	
+	סעיף 3.1.4(ב) - סעיף 5.3.2(א) - תוספת רח"ק 1 בתכנון להתחברות עירונית ובסחי"כ - רח"ק 5. סעיף 5.3.2(ד) - יוד וכויות בתכנון התחדשות עירונית בין מגרשים. 5.3.2(2)	803 אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שטחי בניה העולים על חח"ק חמורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועיה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי חקובע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5(ד) - בתת הקרקע יותרו כל השימושים המתירים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבאו על חשבון שטחי חניה ושטחי חשירות הנחוצים לתפקוד חבנין. סעיף 3.1.5(ח) - לא ניתן בתכנית עתידית או בחיתר מכוחה של תכנית עתידית לגייז שטחי בניה המיועדים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	כלל שטח התוכנית	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	מבנה בן 25 קומות	802 אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.	קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לשיבות/ועליית מעל מספר הקומות חקובע (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	7 מבנים שחריים שגנים בן 6 ל- 15 קומות	803 אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	ס' 4.2.2(ב) - דרישת מסמכים נלווים לתכנית המוללת בנייה חנוכה על 20 קומות - (נספח בנייה עירוני, נספח תחבורה, נספח אקלימי, נספח תשתיות) ס' 4.2.2(א)(3) - הפקדה תעשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת באשר לפתרונות לגישור על הפרשי המבנים. ס' 4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש ס' 4.2.4 - חנוחיות בדבר נטיעות ועצים ס' 4.2.6(ב) - גובה קומות במתחם להתחדשות עירונית	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.

<p>+ בזוהאם לחייד יחי אסטורטגות</p> <p>- תקצאת 1500 מי"ר שטחי ציבור מבונים במתחם צפוני</p> <p>- תקצאת 10% מרחייד כחידות ריזוד צביי לצי הוטספת חשנישית לחוק.</p>	<p>מחות התקצאת לערבי ציבור והיקספח ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבידיקה תכנונית מקודמת. כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 4802 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים.</p>	<p>4.1.1 תקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה החליט להפקיד תכנית הכוללת הוטספת שטחי בנייה...או חמרת שטחי בנייה מליעוד שאינו למגורים לליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר תקצאת ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>- תקצאת מגרש בהכנית בשטח 1 דונם למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>- תקצאת 600 מר"י שטחי ציבור מבונים</p> <p>- תקצאת 10% מכלל חזירות לדיביי.</p> <p>ככל תחום ותכנית תוספת של 2374 מי"ר לחרחוב זרכים וגשר י"חמכנסיים" והוטספת של כ-2500 מי"ר שפ"פ בויקת חנאה לחולכי רגל</p>		<p>2803 - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	
<p>+ סי 3.5.1 - מבני ציבור</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ סי 3.6.1 - כללי סי 3.6.11 - שטח פתוח מקומי סי 3.6.14 (ב) - רחוב מקומי - רוחב מדרכות 5 מ'</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 חוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, ערונו או מקומי, רחוב עירוני, שפונת או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מרחייד קדונו מעל דרך מרבית מרחייד, בית עלמני, אזור לספורט)</p>
<p>+ סי 3.8.1 - שטח אופניים סי 3.8.7 - תקן חנייה סי 3.8.1 ח"י - חוייד תחבורתית</p>	<p>סי 3.8.1 - שטח אופניים סי 3.8.7 - תקן חנייה סי 3.8.1 ח"י - חוייד תחבורתית</p>	<p>נספה תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דיכיים (3.8.2) הפרדות מכלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן רחליה (3.8.7) נחבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ סי 4.4.1 ח"י - תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים. סי 4.4.1 ח"י - תכנית חקומעת שימושים של מסחר 2 סי 4.4.1 ח"י - תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p>סי 4.4.1 ח"י - תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים. סי 4.4.1 ח"י - תכנית חקומעת שימושים של מסחר 2 סי 4.4.1 ח"י - תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 חדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ סי 4.6.2 - חנחיות כלליות לחכנת תכניות סי 4.6.4 - ניקוו סי 4.6.5 - ביוב</p>	<p>סי 4.6.2 - חנחיות כלליות לחכנת תכניות סי 4.6.4 - ניקוו סי 4.6.5 - ביוב</p>	<p>בכל שטח חנוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 ספק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4)</p>

			ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	1ב4.2.2 2ב4.2.2 3ב4.2.2 4ב4.2.2	מסמכים נלווים לתכנית בינוי חעולה על 20 קומות	נספחים נוספים – סעיף 4.2.2 נספח בינוי עירוני 4.2.2 ב1 נספח תחבורה 4.2.2 ב2 נספח תשתיות 4.2.2 ב3 נספח אקלימי 4.2.2 ב4

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוקי התכנון בתוכנית המתאר לפי סעיף 462 (א) לתוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א9) ו-(א10) שבנו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א4)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – תדלול מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – תדלול מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א6)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – תדלול מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א7)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – תדלול מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א8)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – תדלול מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

הצהרה וחתומות			
בדקתי את סגנון הסמכות של ותכנית לעיל, ומצאתי כי תכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חנויות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אורד כרמלי, אדרי	025382791		29.4.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברם אוון, ע"ד	2438936-9		28.4.2021

ת' ברעס | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מוחשב מוזכרות ועדה מהויות)
צוות תכנון

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

מומלץ להפקיד את התכנית ולאפשר תיקונים טכניים בתאום עם השרות המשפטי במסמכי התכנית עד למועד ההפקדה בפועל ועדכון תקן החניה ל 0.8 במסמכי ונספחי התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21'ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : פרויקט גולומב מסלנט הוא פרויקט להתחדשות עירונית שמגישות אותו עיריית ת"א והרשות להתחדשות עירונית. מצפון מזרח לשכונת שפירא. מסביר ומעלה מצגת עם התוכנית להפקדה של גולומב מסלנט.

ראובן לדיאנסקי : מה תלוי בגשר המכנסים שייצא לפעול?

אודי כרמלי : זה בעיקר נוגע לנושא התכנון של כל המתחמים מתחם ההגנה אני לא רואה סיכוי שמתחם ההגנה יתוכנן בלי המשך רחוב סלמה שיאפשר את כל הגישות למרחב הזה, זה פרויקט ארצי. ראובן לדיאנסקי : יש הדרגתיות בפרויקט הזה?

אלון הרשקוביץ : הפרויקט מתבצע בשני מרחבים שכל אחד מתבצע במקשה אחת אבל יש חיבור. ראובן לדיאנסקי : אפשר לבנות ככר שצ"פ ולכשיהיה גשר הוא יהיה במקום השצ"פ.

אלון הרשקוביץ : גם חיבור של הולכי רגל ממזרח למערב משכונות הדרום אל שכונות המזרח וצריכים לעודד חיבורים כאלה, אבל זה יתוכנן במסגרת תוכנית אגן איילון. כרגע אנחנו מאפשרים את פינוי שטח הגשר והקמת הגשר וכמובן את השצ"פ. ממשך במצגת

ראובן לדיאנסקי : כתוב תחת איכות סביבה שתאריך תוכנית לבדיקת נושא גזי הקרקע לאחר ההפקדה ואם התוכנית בהפקדה אז היא אמורה להיות אחרי התיקונים הטכניים. אני מבקש לקבל את התוכנית לענין בדיקת גזי קרקע בטרם הפקדת התוכנית.

אירית סייג : אני מציעה לבדוק את זה באופן משפטי. לא זכור לי שהבדיקות הללו נעשות בטרם הפקדה בפועל אלא בבקשה להגשת היתר.

דורון ספיר : אני מבקש להוסיף לסעיף הראשון בויהום הקרקע שנדרש לעשות בדיקת זיהום קרקע היסטורית כתנאי להגשת בקשה להיתר הבניה. במסגרת זו נוכל להכניס לוח זמנים לדיון וכד'. היזמים צריכים להגיע לוועדה להיתר הבניה עם תוכנית מאושרת ע"י הועדה להגנת הסביבה בטיפול עם לו"ז. מלי פולישוק : לפי מה החלטתם שהקו הכחול הוא כפי שהוא? לדוגמא שהבי"ס הוא חלק מהתוכנית ולמה שתי שכונות. מי קבע את הרי אופי של שכונה הוא מוגדר.

אלון הרשקוביץ : זהו אזור ספר הוא אזור של 3 אזורים גם שפירא וגם אזור נווה שאנן ואזור המעי"ר הדרומי. מדרום יש את בי"ס בנות יעקב שהוא נכנס לתוכנית מכיוון שהוא חלק ממושע בבעלות רמ"י ובצעם יש סופיות של בניה בחלק הדרומי. מדרום עד לדרך ההגנה זה פתרון מערכתי של חטיבת קרקע אחת כאשר יש לנו את גשר המכנסיים במרכז שרק במסגרת הקו הכחול הזה הצלחנו לתת לו פתרון ראוי. רון לשם : אנחנו הכנו את התסקיר הסביבתי הכנו תוכנית דיגומים עם הערות של המשרד להגנת הסביבה. ראובן לדיאנסקי : כלומר תוכנית הדיגומים היא בעצם היא תוכנית לבדיקת גזי קרקע? רון לשם : נכון והיא אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ולעת ביצוע היתר הבניה יהיה צורך לעדכן תיקונים.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לקבל את התוכנית הזו.

אסף הראל : לגבי הגבהים של התוכנית הבנין צפון מערבי שצמוד לשטח החום. יש פה רצון להגביה לאורך סלמה האם מגביהים ביחס לשכונה לשפירא או ביחס לרח' סלמה? התחושה שדווקא המבנים שהם חלק מהשכונה צריכים להשאר בבניה נמוכה ולקבל את ההגבהה בשורה הבאה בגולומב ויעלה לקראת איילון, אבל לא שיעלה פעמיים גם על סלמה וגם איילון הדבר יצור חומה מסביב לשכונה. אם צריך זאת לחישובי השטחים להעביר זאת לשורה של גולומב זה יהיה יותר אחיד. מלבד זאת התוכנית יפה.

אלון הרשקוביץ : תוכנית האב שיצאה לשכונת שפירא קבעה אותה ככפר עירוני. בהיקף של שכי שפירא גם בתכנית האב וגם בתוכנית המתאר ישנה עליה לגובה. הפרוייקטים שיהיו ממערב לרח' ישראל מסלנט לאורך רחוב סלמה יגיעו לגבהים בין 10 ל-15 קומות עם עליה הדרגתית והגיוני שזה יעשה דווקא בצמתים. התוכנית מכילה רמה מסויימת של גמישות בתוכנית העיצוב והדברים יוכלו להיבחן במסגרת תוכנית העיצוב. אך על פניו יש הצדקה לכיוון גשר המכנסים בעליה לגובה.

שולה קשת : ראוי לציין שנעשה פה שיתוף ציבור. כמו כן מסמכי התוכנית הועלו רק לפני 3 ימים אבל טוב שהדבר נעשה. איך יכול להיות שאין שטחים ירוקים בתוכנית? מחסור חריף לשטחי ציבור ירוקים מתעלמים מהמחסור ומוסיפים עליו? אי אפשר לצופף את אזור נווה שאנן ושפירא בלי שטחים ירוקים זה לא תקין. אי הקצאת קרקע ביעוד שצ"פ. לפי מסמכי התוכנית ובמיוחד הנספח הסביבתי כל נושא זיהום אויר מהתחנה המרכזית ואילון הוא ידוע אבל מצד שני התוכנית מחליטה להתעלם ממנו. לדוגמא אין התניה של מגורים או תעסוקה באזור או אין הנחיות בתוכנית איך להתמודד עם זיהום האויר כל התחנה המרכזית שם. למרות שבין שורות התזכיר יש בעיה תמורה. למה הדו"ח הסביבתי לא כולל את תוצאות ניתור זיהום האויר ומדוע אין הנחיות מחייבות מבחינה רעש ואיכות אוויר. בנוסף נושא תקן החניה אנחנו אומרים לתושבים תם עידן הרכב הפרטי אבל פתאם שיש תוכנית על קרקע עירונית התוכנית נדיבה בחניה. מדוע נתנו כל כך הרבה מקומות חניה למגדל התעסוקה כאשר צריכים לתת תקן אפס במקום כזה. יש כאן תחנת רכב ובקרוב יהיה מטרו אז למה לבנות חניון של 250 מקומות חניה מתחת למגדל התעסוקה. כביש של 5 נתיבים ברח' לבנדה ועוד נתיב פרטי בגשר המכנסים והוא המשך של סלמה למה כל הנתיבים הללו. מי שלא גר באזור שיגיע בתחב"צ או דרך אחרת ולא ברכב פרטי. איך אפשר להצדיק את החניון התת קרקעי הגדול לאור המדיניות העדכנית של מוסדות התכנון.

את ההחלטות הקשות של התבע העברתם לתוכנית העיצוב. כגון קוי הבנין המעברים הציבוריים בשטח הפרטי נספח עצים הצגת פתרון ניקוז, דברים שלפי הנחיות מינהל אמורים להיות בתב"ע. כולנו מבינים שאתם נותנים בהליך הסטטוטורי רק זכויות והטבות אבל חלק גדול של ההחלטות התכנוניות הקשות השארתם לשלב שאין לו שום מעמד סטטוטורי, שלב שאי אפשר להתנגד לו או להגיש לו ערר, שאין לו פרסום מקדים וכאשר נגיע לשלב היתר הבניה יגידו למה נזכרתם עכשיו? זאת במקרה הטוב היו מקרים שגם היה צריך לסטות מהתב"ע בשל טעות שאלתי ליועמ"ש מדוע לא לצמצם את הפרק של תוכנית העיצוב שמכניס לתוכו אינספור נושאים? מדוע אין דיור ציבורי והמעט של דיור בהישג יד אינו מוסדר? ראש העיריה טוען שדיור ציבורי הוא באחריות המדינה, אבל נותן למדינה להעביר תבע בקרקע ציבורית שאין בה דיור ציבורי. אין דבר כמעט בהוראות התוכנית שמבטיח את הדיור בהישג יד או בתנאים לאכלוס או תנאים להיתר הבניה הבטחה שהדירות בהישג יד אכן תימסרנה. גם ההטבות שמבטיחים בתוכנית הפיכת דירות שכורות לדירות להשכרה לטווח ארוך התב"ע לא נתנה מנגנון שיבטיח השכרה לטווח רחוק.

אלון הרשקוביץ: לגבי הדיור הציבורי - הקרקע היא של רמ"י אבל בחכירה לפרטיים וגם שישבו עם נציגים של רמ"י הובהר שהחכירה היא כבעלות פרטית ורמ"י הם לקחו צעד אחורה ונתנו לפרטיים להתנהל. לגבי הדב"י יש פה 32 יח"ד כלומר 10% בהישג יד שבשלב הנוכחי ברמת הפירוט של התב"ע זה לא נכון לקבוע את מיקומם. ידוע שיש 10% במרחב הצפוני ו10% במרחב הדרומי. יש הנחיות של היחידה האסטרטגית איפה ממקמים את היח"ד הללו שלא יהיו נחותות ושוות לכל יתר הדירות באותו תמהיל של כל הפרוייקט בין 70-80 מ' ממוצע פלדלת, אני חושב שהחשוב נכון.

לגבי קווי הבנין שנקבעו אפשרנו גמישות בתוך תאי השטח לחופש אדריכלי אבל קווי הבנין החשובים קווי הבנין מגשר המכנסים אל בנין המגורים קווי הבנין של השפ"פ הם קבועים. קווי הבנין בין המבנים הם קבועים הגמישות ניתנת בתוך תאי השטח. מה שחשוב קבלנו ושמרנו על זה. אנחנו שומרים על הניקוז 15% חלחול ו15% שטח פנוי מבינוי והמיקום יקבע בתוכנית העיצוב. תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות העירונית. בנושא העדר שטחי הציבור התוכנית הזו כוללת 35% הפרשות לצורכי הציבור. אתגר גשר המכנסים ורוחב הדרך זהו מצב נתון וגזלן שטח אבל בסופו של דבר יש כאן 35% הקצאה וזהו ציר צפון דרום שהיה חשוב להרחיב אותו. לגבי נושא התחנה המרכזית אנחנו פועלים לגבי תכנון מסמך המדיניות לתחנה והתניות לקידום תבע סביבה הפרוייקט של גולומב מסלנט אין עליו התניות והוא מספק שטחי ציבור מבונים ושב"צ ומלאי יחידות דיור חדש וזהו פרויקט ראוי בנקודת הזמן הנוכחית. הראלה אברהם אוזן: נושא תוכנית העיצוב נדון בב"המש וישנה פסיקה של העליון האומרת שהתוכנית הראשית צריכה לקבוע את הדברים העקרוניים שהציבור צריך לדעת עליהם בזמן הפקדת התוכנית. יעודי הקרקע, שימושים, קווי בנין, מספר קומות, צפיפות כדי שהציבור יוכל להתרשם מה יהיו הקיפי הבניה בתוכנית. לעומת זאת נושאים יותר רכים כמו מיקום הצבת הבנינים בתוך קווי הבנין, דברים שקשורים לחומרי בניה, מיקום זיקות הנאה וכיוצ"ב אלו דברים שמתאימים לשלב תוכנית העיצוב שזהו שלב שאין בו התנגדויות. כי ההתנגדות לתוכנית הראשית היא כבר נדונה. הרעיון בהכנת תוכנית עיצוב הוא מהלך שהתפתח 20 שנים האחרונות הוא לא להיות במצב שמקבעים הכל בתוכנית הראשית ואם רוצים לסטות אז הדרך היחידה היא להכין תוכנית מחדש. לכן בתי המשפט הכירו בכך שתוכנית עיצוב היא כלי תכנוני שיותר לשלב הוצאת היתר בניה ואין צורך להביא אותו להתנגדויות. בתוכנית הראשית פירוט מה תוכנית העיצוב תכלול ואם יש נושא מסויים בתוכנית שיבואו להתנגדים ויגידו אנחנו חושבים זה צריך להיות בתוכנית הראשית והם רשאים להגיש התנגדות לכך והועדה תדון בכך ותקבל החלטה זהו לא נעלם שלא חזו אותו. לגבי שטחי הציבור תוכנית המתאר 5000 בפרק 4 או 3 נותנת גמישות לשטחים ציבוריים אם חומים ואם ירוקים נוכח הנתונים של התוכנית ויש למתכננים היכולת לעשות בהם שימוש וזה מה שנעשה במקרה שלנו.

רון לשם: אנחנו עורכי הנספח הסביבתי וכל מה שקשור לזיהום אויר למעשה אנחנו מסתכלים ומודעים לנושא שהיום המוקד העיקרי של הזיהום היא התחבורה ההתחנה המרכזית אבל היא לא רק לבדה, יש את לוינסקי וכביש נתיבי איילון שתורם לריכוזים גבוהים של זיהום אויר. המסקנה שגם תומכת את תוכניות משרד התחבורה שכל נושא האוטובוסים בשנת 2025 יעבור להנעה שהיא חשמלית. מאחר והיעד לא ברור היום אנחנו נזהרים ואנחנו יודעים שככל שעולים לגובה עם הבינוי שהוא רגיש, אנחנו מתנים בבדיקה שהיא מגדירה מאיזה גובה לא תהיה בעיה לגבי הזיהום אויר שיש בסביבה. לכן בתוכניות שונות אנחנו ממליצים למגורים בגבהים שונים בהתאם לרמת הזיהום שקיימת בסביבה. גם בתוכנית הזו הכנסנו את גובה המגורים איפה שהוא מתחיל על מנת להימנע והמגמה היא ירידה של המזהמים בשנים הקרובות. בכל זאת לשם הזהירות נקטנו בהתנית המגורים יתחילו בגובה של 3 2 קומות בהתאם למיקום של אותו בנין ספציפי וההנחיה מאוד ממוקדת לגבי כל בנין ובנין..

שולה קשת: אני מבקשת את הנתונים של הדו"ח הסביבתי אני לא ראתי את תוצאות הניתור של זיהום האויר.

רון לשם: נעביר לכם את הדוח.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה בתוספת הערות שהועלו כאן.

בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית ולאפשר תיקונים טכניים בתאום עם השרות המשפטי במסמכי התכנית עד למועד ההפקדה בפועל ועדכון תקן החניה ל 0.8 במסמכי ונספחי התכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר קבלת דו"ח בדיקת זיהום הקרקע.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9804 בעמוד 10177 בתאריך 10/08/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

12/08/2021	The Marker
12/08/2021	ישראל היום
13/08/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

6701201 תל אביב	אלי וילציק -אופיר כהן עו"ד
7194900 עלי זהב	גלעד שמעון עו"ד
ד. מנחם בגין 144 ת"א 6492102	דורון טל עו"ד
רחוב אלון יגאל 98 תל אביב - יפו 6789141	עו"ד אברהם פורטן
אבא הלל 4 רמת גן 5250607	עו"ד אריאל קמנקוביץ
ברקוביץ 4 ת"א 6423806	עו"ד מאיר פורגס ממשרד בירן בשם ליבנט
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521	ענת בירן
דניאל פריש 3 תל אביב 64731	עפר טויסטר

דיון בהתנגדויות 14/06/2023 תכנית "גולומב מסלנט" תא/4355

התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 12/05/2022 לתכנית הוגשו 9 התנגדויות סך הכל. להלן נמלצות הצוות המקצועי:

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד אריאל קמנקוביץ בשם רוזגרט מיכאל,	גוש 7066 חלקות 18-19 רחוב גולומב 56-58 מחוץ לתחום התכנית	<p>1. יש להכליל בתחום התכנית את המרחב המזרחי כמתחם איחוד וחלוקה נפרד</p> <p>2. תכנונו העתידי של גשר המכנסיים דורש תכנון כוללני של כלל השטח עד לנתיבי אילון משום שלגשר השפעה משמעותית על מקרקעי המתנגד</p> <p>3. התכנית משאירה רבות מהסוגיות המרכזיות, המהותיות והעקרוניות לתכנית העיצוב.</p> <p>4. התכנית תגרום לפגיעה קשה וחמורה למתנגד בהיבטי תחבורה וזאת כתוצאה מהפיכת רחוב גולומב לציר מרכזי של האזור וכאשר כל הרמפות כניסה ויציאה של הפרויקט ממוקמות בו. בשל כך יגרמו מטרדי רעש, ריח, זיהום אוויר וכד'. כך גם ייווצר עומס של רכבים הממתינים לכניסות לחניונים וליציאה מהמתחם. משתמשי המרחב המזרחי יסבלו ממטרדי רעש קבועים של הדלקה וכיבוי של מנועים, צפירות, העלאת והורדת מחסומים קולות מעמדות השומר בכניסה לחניון.</p> <p>תקציר: פגיעה במקרקעין של המתנגד בשל המטרדות שתיווצר ממיקום הכניסה לחניונים.</p> <p>5. <u>התכנית גורמת לשלילת אור שמש והצללה חמורה למקרקעי המתנגד, ולמקרקעין נוספים במתחם המזרחי.</u> המבנים הבנויים במקרקעי המתנגדים צפויים לסבול פגיעה חריגה בחומרתה כתוצאה מהצללה שתיגרם ע"י התכנית. צפויה הפחתה קיצונית של כמות קרינת השמש במקרקעין המגיעה לכדי 36% כאשר בכל הקומות הנפגעות החרیגה עולה על 20%</p>	<p>1. המרחב המזרחי בעל אופי תכנון שונה מבחינת הוראות תכנית המתאר ומבחינת מצבו הפיזי והקנייני. שטח התכנית המוצעת רחב וכולל רצף בינוי התחום בין רחובות גולומב, מסלנט ודרך ההגנה. <u>אין הצדקה להכללת מקרקעין נוספים בתחום התכנית.</u></p> <p>2. תוואי גשר המכנסיים הוטמע בהוראות התכנית בהתאם להנחיית משרד התחבורה ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000. מסמכי התכנית המופקדת אינם חלים על מקרקעי המתנגדים, נספח התנועה של התכנית מנחה ומציג תוואי עקרוני של הגשר המוצע. תכנון מפורט של גשר המכנסיים יבוצע בתכנית נפרדת ואינו כלול בתכנית זו. תוואי הגשר והיקפו נידונים היום במסגרת תמ"א 65. עד להקמתו בכל מתכונת עתידית השטח ישמש שטח פתוח לטובת הציבור. במסגרת תכנית מפורטת להקמת הגשר הציבור הרחב יוכל להביע את עמדתו ולהגיש התנגדות מושכלת. אין הצדקה להכללת מקרקעין נוספים בתחום התכנית.</p> <p>3. דרישות תכנית העיצוב הן סטנדרטיות ותואמות את מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. בשל מיקומה הגיאוגרפי של התכנית בשטח בעל טופוגרפיה משמעותית הודגש בהוראות התכנית שסוגיות כגון מפלסי פיתוח, גינון, כניסות למבנים וכד' יתואמו בתכנית העיצוב. כאמור דרישות אלא אינן חורגות מתחולתה של תכנית עיצוב סטנדרטית.</p> <p>4. המוצע הינו כניסה סטנדרטית לחניון</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p>

				<p>5. תת קרקעי של מבני המגורים והמסחר שתשמש גם לצרכי תפעול בתקני חניה מופחתים התואמים את תשתית התחבורה הציבורית באזור. בתכנון המוצע אין כל מעמסה תחבורתית חריגה ולא צפוי מטריד כזה או אחר באופן שאינו מידתי בדומה לפרויקטים אחרים המקודמים ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>הצללה - מקרקעין המתנגד ממוקם מזרחית לשטח התכנית. מדובר במבנה בן 4 קומות, כאשר הקומה הראשונה הינה קומה מסחרית. גגות המבנה עומדים בקריטריון החשיפה לגגות של תקן הבניה הירוקה. חשיפת חזיתות דרומיות – הקומה הראשונה הינה שימוש מסחרי וע"כ אינה מוגדרת כשימוש הרגיש להשפעות צל והקריטריון אינו חל עליה.</p> <p>לגבי חריגה מהקריטריון בקומות 2-3. חוות הדעת הסביבתית בחנה את השפעות הבינוי המוצע ביחס לבינוי הקיים ולמצב הסטטורי המאושר ועולה כי די בתוספת הבניה מכוח התכנית המאושרת כדי להוביל לחריגות מקריטריון ההצללה, אשר לא יהיו שונות באופן מהותי מאלה אשר יתקבלו מהבינוי המוצע במסגרת התכנית.</p>	
<p>2.</p>	<p>עו"ד עופר טויסטר בשם אריאל יעקובי, עדינה יעקובי, אמיר יעקובי, אייל יעקובי ושרון קרן יעקובי</p>	<p>גוש 7066 חלקות 8, 7, 6</p> <p>בתחום התכנית מרחב דרומי</p>	<p>1. התכנית מקודמת שלא לפי הוראות המתאר שכן לא אושרו מסמכי מדיניות למתחם תכנון 802 א ולמרחב הדרומי שסומן כאזור להתחדשות עירונית</p> <p>2. <u>התכנית מצויה בהכנה למעלה מ 10 שנים ואינה תואמת את מגמות התכנון העדכניות.</u></p> <p>- אי מתן ביטוי הולם לתמורות שחלו בתחום התכנית וסביבתה בדגש על פיתוח מערכות הסעת המונים</p> <p>- לא נערך שינוי במסמכי התכנית לאורך עריכתה למעט תוספת קומות שניתן היה להשיגם במסגרת הקלות. מכך ניתן ללמוד כי אין מדובר בשינוי ראוי הנדרש והמתחייב ביחס למשטר התכנוני התקף החל על המקרקעין הכלולים בתחום התכנית.</p> <p>- <u>התכנית אינה תואמת את צו השעה המחייב</u></p>	<p>1. לאחר עיון בטענות המתנגדים נראה כי עולה קושי לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית בהתאם להוראות תכנית המתאר ולפיכך מומלץ שתקודם בסמכות הוועדה המחוזית ואינה נדרשת לעמוד בהוראות תא/5000 לעניין זה.</p> <p>2. בתכנית חלו תמורות משמעותיות הכוללות בין היתר הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תמהיל שימושים, הוראות פיתוח, הקצאת שטחי ציבור, הוראות מפורטות לנושאי תחבורה ותפעול ועוד. התכנית תואמת להנחיות תכניות ארציות והרח"ק המוצע במתחם הצפוני גבוהה מהרח"ק המינמלי הנדרש בתמ"א 70. המרחב הדרומי תואם את הוראות תכנית המתאר והתפיסה</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית במסגרת אימוץ החלטה</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות</p> <p>11. לדחות את ההתנגדות</p>

<p>12. לדחות את ההתנגדות 13. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. התכנית ממצה את זכויות הבניה המוגדרים בתכנית תא/5000 במתחם הדרומי. גובה הבינוי המוגדר אינו קשור להיקף זכויות הבניה ונובע מהתאמת הבינוי לשכונה. במתחם הצפוני הרח"ק בתכנית המוצעת הינו 10 ובתכנית המתאר תא/5000 היינו 12.8 הפער נובע משיקולים פרוגרמטיים והקצאות לצרכי ציבור. מענה לסוגיה זו ניתן בהתנגדות מספר 4 סעיף 9 בה מומלץ על הגדלת הרח"ק</p> <p>4. התכנית תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית, תכנית המתאר תא/5000 ותמ"א 70 (כאמור מוצע רח"ק גבוה מהמוצע בתמ"א 70) מספר הקומות נקבע באופן שמאפשר את ניצול זכויות הבניה שנקבע בהוראות התכנית.</p> <p>סוגיות שמאיות</p> <p>5. החלוקה בוצעה בהתאם לתקן 15 השמאי ובהתאם לשיקולים תכנוניים ושיקולי ישימות, וכן על רקע יעוד הקרקע בתכנית 5000. יש לציין כי גם במצב הקיים שני המתחמים הם בעלי ייעוד תכנוני שונה.</p> <p>6. כדי להקל על פינוי השטח לצורך גשר המכנסיים, וביצוע התכנית נקבע מגרש ההשלמה למתחם הצפוני בחלק מחלקות 5 ו-9 וזאת על מנת לאפשר את התכנון המוצע. כמו כן השווי היחסי במצב הקודם אינו משפיע על המתחם הצפוני מכיוון שהשווי היחסי שק חלקות אלו ניתן במתחם הדרומי.</p> <p>7. שמאית התכנית בבדיקתה מצאה שמרבית המבנים במרחב ישנים, נטושים, הרוסים ובלתי ראויים לשימוש, וכן מרביתם אינם תורמים לשווי הקרקע. לחלק מהם לא נמצאו היתרים, למרות שהם בנויים במס' קומות (בעיקר במתחם הצפוני). בטבלה ניתנה תרומה למבנים התורמים לשווי הקיים, על בסיס "שווי</p>	<p>את ציפוף הבינוי באופן דרמטי בדגש של מגורים באזורי הביקוש. בשל המחסור בקרקעות באזורי הביקוש נדרש ניצול מיטבי של הקרקע. התכנית אינה מציגה שימוש יעיל במקרקעין זאת בזמן שהוועדה המקומית עמלה על קידום עדכון לתכנית המתאר 5500.</p> <p>3. <u>התכנית אינה ממצה את הזכויות שניתן לאשר לפי תכנית תא/5000:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - על הוועדה המקומית לעשות את כל הנדרש על מנת להעצים ולמצות את פוטנציאל הבינוי האפשרי במקרקעין, גם אם משמעות הדבר הינה כי יש לקדם את התכנית בוועדה המחוזית - התכנית המופקדת הוכנה ללא כל מהלך תכנוני סדור, ומבלי שאושר מסמך מדיניות מן הראוי היה כי התכנית תמצה, לכל הפחות, את היקף הבינוי שנחזה בעת אישור תכנית 50000 היינו לתכנן את המבנים בגובה 7-12 קומות למבנים בגובה של 15 קומות. וגם הבינוי במתחם הצפוני ראוי להיות גבוהה יותר <p>4. <u>התכנית אינה תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית לסביבת מתע"ן:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - בתשריט הגבהים שצורף לתכנית מופיע במתחם הצפוני מבנה בגובה של 25 קומות, בעוד שבתכניות אחרות הסמוכות למערכות הסעת המונים בעת אישור תכנית 5000 נקבעו בנספח העיצוב העירוני הוראות בדבר הכנת תכניות לגורדי שחקים בגובה של 40 קומות - לתמיכה באמור יש לעיין בהחלטת הוועדה בעניין פרסום הגבלות לפי סעיף 78 חוק התנו"ב למרחב תחנת רכבת ההגנה. המדובר בתכנית למקרקעין סמוכים לתחום המדיניות המופקדת להם מאפיינים תכנוניים דומים. הדבר נכון בשל מצב הפיזי והן השל המצב בתכנוני החל על תחום התכנית ועל כן נדרש יישום המדיניות של הוועדה המחוזית וקביעת הוראות המאפשרות ציפוף הבניה בתחום התכנית. <p>סוגיות שמאיות:</p> <p>5. חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון אינה עומדת</p>			
--	--	--	--	--

<p>תרומה" של 2,500 ₪ - 3,000 ₪ למ"ר, ועל בסיס שטח ארנונה. למעט המבנה על חלקה 127, שהוא מבנה חדש ובהיתר, במתחם הצפוני, לו יוחסה בניה גבוהה יותר.</p> <p>במתחם הדרומי יוחסה תרומת מבנים לחלקה 9 בה בנוי מבנה בהיקף של 885 מ"ר עפ"י שטח ארנונה.</p> <p>במתחם הדרומי קיימים מבנים חד ודו קומתיים וסככות.</p> <p>המידע הנ"ל קיים בעמודה: "אקו" כולל מחוברים".</p> <p>8. שמאית התכנית פעלה בהתאם לתקנות החוק שבו מפורט שטבלת האיחוד והחלוקה צריכה לכלול רק בעלים רשומים ואילו הערות מתוך הנסח טאבו מופיעות בנספח הערות המצורף ומפורט במסמך עקרונות השומה.</p> <p>בכל מקרה הקרקע של חלקות 23 ו-123 הינן בבעלות רשומה של קק"ל ור"פ, בתחילת ההליך של הכנת טבלת האיחוד והחלוקה פנתה שמאית התכנית מספר פעמים לחוכרים וכן לרמ"י, וכן התקיימה פגישה במשרדי הועדה המקומית, והתבקשו מסמכים המעידים על הזכויות המוחזקות ע"י החוכרים, הגדרת השטחים וההסכמות הקנייניות, בסופו של תהליך לא התקבל כל מידע שיכול היה לשפוך אור על סוגיה זו.</p> <p>9. טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לאורך מספר שנים, בחלופות שונות, בהן חלו שינויים בערכי השווי. לשם הנוחות הטבלה נערכה בערכים יחסיים.</p> <p>בכל מקרה שמאית התכנית פרטה את מקדמי השווי במסמך עקרונות השומה.</p> <p>10. מקדם 0.95 ניתן ע"י שמאית התכנית ליעוד תעשייה, על בסיס עקרונות שנקבעו לחלקות בתכנית זו ברחבי העיר, ובכפוף להיתכנות לניצול זכויות הבניה בהן</p> <p>11. המצב הנכנס נקבע ע"י שמאית התכנית על בסיס יעוד הקרקע במצב המאושר, ובהתאם למפת מדידה אנליטית.</p> <p>ככל שמסומן שטח ליעוד ציבורי והשטח טרם הופקע בפועל, הריי ששטח זה נכלל</p>	<p>בהוראות בתקינה השמאית.</p> <p>6. חלקות 5 ו-9 ממוקמות במתחם צפוני ומקבלות במתחם הדרומי. שווי זכויות החלקות משפיע על השווי היחסי במצב הקודם במתחם הצפוני</p> <p>7. עקרונות התכנית אינם נהירים בכל הנוגע למידע על שווי המחוברים.</p> <p>8. פירוט הערות אזהרה בחלקות 23 ו-123.</p> <p>9. אי פירוט ערכי שווי ומקדמים.</p> <p>10. מקדם שווי לתעשייה בתחום תכנית 1205.</p> <p>11. אין לערוך שיחזור הפקעות. עפ"י הפקעות והפרשות עבר שטח העיריה שהופקע צריך היה להיות מתחת לקו.</p> <p>12. שיעורי הפקעה שונים בין שני המתחמים (37% בצפוני ו-56% בדרומי)</p> <p>13. סתירות וטעויות טכניות ואי התאמה בשטח התכנית מול שטח איחוד וחלוקה.</p>			
--	--	--	--	--

	<p>"מעל הקו" ועל פי ייעודו הציבורי, שווי שנקבע ביעוד דרך הינו 10%, והוא תורם לשווי בעלי הזכויות, כך נעשה בחלקות 5-9 הנכללות במתחם הדרומי. לצורך קבלת שטח מבונה ציבורי עבור עיריית תל אביב, היה צורך בהוספת שורה שבו העיריה מקבלת את זכויותיה במגרש הסחיר</p> <p>12. שני המתחמים שונים במהותם, בייעודיהם ובניצול הבניה בהם (רח"ק). ולכן כלל לא ניתן להשוות את השווי בשיעורי הפקעה.</p> <p>13. המתחם הדרומי נערך כתא שטח מאוחד, עם חלוקה תכנונית למגרשים. כל המגרשים מהווים תא שטח מאוחד הכולל את השפ"פ והחניונים. החלוקה הפנימית תוסדר מול רמ"י, וההקצאה המוצעת מאפשרת גמישות רבה לבעלי הזכויות לקבל זכויותיהם במגרשים אלה ואחרים במתחם, על פי שיקוליהם הסובייקטיביים. ההקצאה בשיתוף מאפשרת קידום המתחם בשלמות הנדרשת תכנונית. שטח התכנית במבא"ת נקבע על פי מדידת תאי השטח, בעוד טבלת האיחוד והחלוקה מבוססת על מפת מדידה אנליטית (כנדרש). כמו כן יש לציין שלא כל שטח התכנית כולל שטח לאו"ח ולכך כפי הנראה מתכוונת טענת המתנגדים.</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. (מענה חוזר)</p> <p>2. התכנית אינה מטעה ומסמנת רצועה לדרך/טיפול נופי.</p> <p>3. הטענה אינה נכונה. רחוב גולומב מהווה את הגבול המזרחי של התכנית. לפי תכנית המתאר תא/5000 מתחם 803 כולל את כל החלקות התחומות בין רחוב ישראל מסלנט לרחוב גולומב</p>	<p>1. יש להסיר את סימונו של גשר המכנסיים ואת ההוראות הנוגעות להקמתו ממסמכי התכנית ובפרט ממקרקעי המתנגדים שאינם כלולים בתכנית. וזאת בשל העובדה שאין כל תכנון מאושר להקמת הגשר, התכנית עצמה אינה קובעת הוראות מפורטות להקמת הגשר. ככל שהוועדה המקומית סבורה שיש הצדקה תכנונית להותיר את סימון הגשר בשטח מקרקעי המתנגד אזי מתבקשת הוועדה להרחיב את גבול התכנית באופן שמקרקעי המתנגדים יכללו כמובן אף הם בתחום האיחוד והחלוקה תוך שתוקצינה זכויות מתאימות בטבלאות האיוון בתכנית המוצעת.</p> <p>2. תמונת המצב שמשקפת מהתכנית מטעה ועלולה לגרום לנוק כלכלי לבעלי הזכויות שכן סימונו של גשר המכנסיים מייצר "עננה" תכנונית על</p>	<p>גוש 7066 חלקה 20 ברחוב גולומב 54 דרך חיל השריון 105</p> <p>מחוז לתחום התכנית</p>	<p>עו"ד גלעד שמעון בשם יוסף רחל גולן</p>	<p>3.</p>

			<p>מקרקעי המתנגד</p> <p>3. מבלי לגרוע לאמור לעיל טעוניהם המתנגדים, כי מן הראוי להרחיב את גבול התכנית המוצעת כך שתשתרע על כל "אזור מעורב דרך חיל השריון" אזור תכנון 803 לפי תא/5000. מתחם 803 ג אינו אמור לכלול את רחוב גולומב עצמו ואף אינו אמור לכלול את קו הבניינים שממערב לרחוב גולומב. למעשה קו הבניינים ממערב לרחוב והרחוב עצמו שנוון להיום כלולים בתכנית המוצעת אמורים להיכלל במתחם אחר לפי תא 5000 הלא הוא מתחם תכנון המכונה "אזור מעורב דרך חיל השריון". התכנית חורגת מגבולות מתחם תכנון 803'ג' כפי שהוגדרו בתכנית תא/5000</p>		
<p>4.</p>	<p>עו"ד כהן, וילצייק ושות' בשם טריקו פוקס בע"מ ומר אמיר יעקבי</p>	<p>גוש 7066 חלקות 123 ו 23</p> <p>בתחום התכנית מרחב דרומי</p>	<p>1. התכנית סותרת את הוראות תכנית המתאר ואינה מצויה בסמכותה של הוועדה המקומית וזאת בשל דרישה בתכנית המתאר לאישור מסמך המדיניות לאזור תכנון 802א</p> <p>2. <u>התכנון המוצע מיושן בשל הכוונה התכנונית לאפשר בעתיד את הקמתו של גשר המכנסיים.</u> קידום גשר המכנסיים במתכונתו הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון היפוך הפירמידה לטובת הולכי רגל והקמת מערכות להסעת המונים בסביבת התכנית. הקמת גשר המכנסיים תהווה פגיעה נוספת במרקם השכונות הסמוכות. הרחבת רחובות סלמה ומסלנט תגרום ליצירת אי מנותק מהשכונה. העובדה שהגשר העתידי העומד בבסיס התכנית עולה מהוראותיה המחייבות מימוש בהינף אחד וכן מכריכת חלקות מהמתחם הצפוני ומהמתחם הדרומי ויצירת מושע, הכל כדי להכריח ולכפות הפקעת השטח שיייעוד בעתיד לגשר אנכרוניסטי.</p> <p>3. התכנית מתעלמת מהתמורות שחלו במדינה והצורך בהעצמת זכויות לצורך הקמת יחידות מגורים. נושא זה מתחדד לאור הסמליכות למתח"מ תחבורתי. התכנית מתעלמת התעלמות גורפת ממדיניות עדכנית כגון תמ"א 70 ומסמך המדיניות להעצמת זכויות בסמוך לקווי מתע"ן.</p> <p>4. תכנית המתאר "אימצה" את התכנון הקודם למרחב לפני אישורה.</p> <p>5. תכנון השפ"פ במתחם הדרומי מוכיח כי יוזמי התכנית סברו כי אין מספיק זכויות ובאמצעותו שמרו על היקף הזכויות. כמו כן תכנון השפ"פ איננו נכון תכנונית ויש בו כדי למנוע את מימוש</p>	<p>1. לאחר עיון בטענות המתנגדים נראה כי עולה קושי לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית בהתאם להוראות תכנית המתאר ולפיכך מומלץ לקדמה בסמכות הוועדה המחוזית ואינה נדרשת לעמוד בהוראות תא/5000.</p> <p>2. (מענה חוזר)</p> <p>3. התכנית תואמת את הוראות תמ"א 70 מדיניות הוועדה המחוזית והוראות נוספות.</p> <p>4. תכנית המתאר קודמה באופן מקצועי וקידומה החל לפני קידום תכנית גולומב מסלנט.</p> <p>5. הטענה אינה נכונה, התכנית מאזנת בין הצורך בהקצאות קרקע לשימושים שונים לבין ציפוף, בינוי וכד'. במסגרת התהליך התכנוני בשלב ראשון נקבעות הקצאות לצרכי הציבור בהתאם לצרכים העירוניים ובשלב השני נבחנות סוגיות תכנוניות נוספות. התכנית דן כוללת הקצאות נרחבות לצרכי ציבור כגון שב"צ הרחבות דרכים, דרך חדשה ושפ"פ. לאחר שעוגנו הצרכים הציבוריים בתכנית, ההוראות להקמת השפ"פ מאפשרות מיצוי זכויות יעיל, תוספת יח"ד, תפעול וחניה תת קרקעיים ועוד. אופן תחזוקת השפ"פ ייקבע בתכנית העיצוב. הוראות להקמת השפ"פ אינן חורגות ממדיניות הוועדה המקומית בפריקטים אחרים בעיר בכלל ובדרום</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית במסגרת אימוץ החלטה</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח ברוטו למגורים 8,420 מ"ר – 6,147 מ"ר עיקרי ו 2,273 מ"ר שירות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיר הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית. ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיר בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה</p>

<p>שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים יוקדשו לטובת חללים משותפים לרווחת כלל דירות השכירות. חריגה משימוש דיור להשכרה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. יידרש רישום הערת אזהרה לפי סעיף 72 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר שימוש דיור להשכרה הכלול בתכנית.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי ונוספות למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p> <p>13. לדחות את ההתנגדות</p> <p>14. לדחות את ההתנגדות</p> <p>15. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>העיר בפרט.</p> <p>6. המרחב הדרומי של התכנית הינו חלק רציף ואינטגרלי משכונת שפירא המאופיינת בבניה נמוכה. התכנית מאזנת בין ערכים מקומיים הבאים לידי ביטוי בנפחי הבניה, גובה מבנים וכד' לבין הצורך בהתחדשות והגדלת מלאי הדיור העירוני/לאומי. רח"ק 5 מהווה רח"ק סטנדרטי להתחדשות עירונית ותואם את המתח הקיים בין צרכים לוקאליים לבין אתגרים כלל עירוניים.</p> <p>7. אופן התחזוקה טרם נקבע וייקבע במהלך תכנית העיצוב. יש לציין כי תחזוקת שטחים מגוננים ופתוחים מהווה דרישה מידתית בכל מבנה מגורים או תעסוקה.</p> <p>8. שכונת שפירא ושכונת נווה שאנן הסמוכה מאופיינות בגודל דירה ממוצע קטן באופן חריג מהממוצע העירוני ויש צורך ביצירת מלאי של יחידות דיור גדולות. הממוצע שנקבע בתכנית הוא ראוי ומאפשר את הקמתן של דירות קטנות וגדולות. בנוסף, הבינוי המגדלי מזמן אתגרי תחזוקה רבים לאורך זמן. ריכוז גדול של דירות קטנות המעודדות לרוב מגורים בשכירות ותחלופה גבוהה של דיירים עלולה לפגוע במחויבות ואחריות של הדיירים ובעלי הדירות לתחזוקת הבניין, ולכן יש לייצר תמהיל מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות הפונות למגוון משקי בית וחזקה על דירה. יחידות הדב"י יותאמו לממוצע של הפרויקט.</p> <p>9. בשל שינוי שהוצע במסגרת הדין להתנגדויות במתחמי האיחוד והחלוקה והכללת חלקות 9 ו 5 במתחם הצפוני ניתן להגדיל את היקף הרח"ק בהתאם להנחיות הבאות: רח"ק מקסי' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח למגורים 8,420 מ"ר עיקרי + שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד</p>	<p>התכנית או לפגוע במי שמתגורר בתחומה וזאת בשל העלויות הגבוהות שידרשו לאחזקתו באזור המאופיין כאזור בחדש סוציו-אקונומי נמוך.</p> <p>6. יש להעצים רח"ק בחלקה הדרומי של התכנית. התכנון אינו מתחשב בתמורות שחלו באזור ובמדינה בשנים האחרונות – סמיכות למתח"מ ההגנה, משבר הדיור. יש לציין כי מדובר באזור מוזנח הכולל פלישות הנדרשות לפינוי ומדובר באזור בדרום העיר שערכי הקרקע בו אינם מן הגבוהים. יוזכר כי נטען שתכנית המתאר אף היא עינה עדכנית והתאימה את עצמה לתכנית שכבר קודמה משנת 2008. הועדה מתבקשת להעצים את זכויות הבניה.</p> <p>7. זיקת ההנאה, תכנון השפ"פ והחזיתות המסחריות. ספק אם הדירים העתידיים במתחם יצליחו לעמוד בעלויות התחזוקה הנדרשת. בנוסף הדבר לא יאפשר לאוכלוסייה מגוונת לעבור לגור בפרויקט בשל העלויות אחזקה הגבוהות.</p> <p>8. יש להקטין את השטח הממוצע של יח"ד בתכנית ולקבוע דירות בשטח ממוצע של 75 מ"ר פלדלת וזאת באמצעות הוספת יח"ד נוספות. תוספת יח"ד תאפשר יצירת תמהיל נכון יותר. בנוסף נכון לאפשר מנגנון המאפשר תוספת יחידות דב"י בשיעור של 50%</p> <p>9. התכנית אינה ממצה את הפוטנציאל התכנוני ביחס לחלקה הצפוני. התכנית קובעת רח"ק קטן מ10 כאשר תכנית המתאר מאפשרת 12.8 רח"ק ומגבילה ל 25% מגורים. מבוקש להגדיל את זכויות בניה לאור התמורות שחלו במדינה ובאזור בהקשר של מערכות הסעת המונים ותמ"א 70.</p> <p>10. תכנון שטחי הציבור בתחום התכנית: לעמדת המתנגדים מיקום השטח הציבורי במרכז הפרויקט קוטע את רצף החזית המסחרית. נכון להצריח את המגרש הציבורי עם תא שטח 1B כך שתיווצר סמיכות ורציפות בין שטח הציבור חדש לבין השטח הציבורי הקיים מדרום. בנוסף לעמדת המתנגדים נכון יותר לרכז ולהעצים את שטחי הבניה הציבוריים במגרש הציבורי חלק הקצאת שטחי בניה מינוריים יחסית בבנייני מגורים. מדובר בתכנית המקצה שטח ציבורי משמעותי אשר יכול להכיל מספר פונקציות ציבוריות ולכן אין הצדקה במקרה זה להקצאת שטחים ציבוריים מבונים בבנייני מגורים. טענה זו מבוססת גם על הוראות תכנית המתאר אשר רואה עדיפות</p>			
---	---	--	--	--	--

<p>יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.</p> <p>10. מיקום השב"צ נקבע עם גורמי המקצוע העירוניים הרלוונטיים ומשקף צורך ביצירת שטחי ציבור עצמאיים בעלי נראות גבוהה לשכונה לשימושים מגוונים כמו כן יש ערך טיפולגי ביצירת חזית מגורים מרקמית בחלקו הדרומי של רחוב ישראל מסלנט. שטחי הציבור המבונים שיקבעו בתכנית משלימים את מערך שטחי הציבור שנדרשו בקרקע ויספקו מענה לצרכים עירוניים נוספים שישירות את הקהילה המקומית. הוראות ההקמה לשטחי הציבור מטרם היא להבטיח את איכות שטחי הציבור, כך נהוג בכל פרויקט הכולל שטחי ציבור מבונים ובתכנון אדריכלי מושכל ניתן לשלב בין כל הצרכים - הפרטיים והציבוריים.</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות ולדייק את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי ונוספות למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.</p> <p>12. מדובר על רישום בפועל בטאבו (לא רישום בבית משותף), בעת אישור התכנית למתן תוקף יירשמו לוחות ההקצאה, וכתוצאה מכך זכויות העירייה ירשמו בטאבו. כמו כן, בעתיד יירשם כלל השטח בבית המשותף אך לעניין זה אין התניה בתב"ע. השטחים המוצמדים ימסרו פיזית/חזקה לעירייה בעת האכלוס ויירשמו בפועל בבעלות העירייה בבית המשותף.</p> <p>13. הסעיף רלוונטי ומשמעותי לצורך מימוש התכנית בפועל, היות במקום קיימים מחזיקים להם אין זכויות רשומות בטאבו על העירייה לוודא שבעת העברת בעלות,</p>	<p>בהקצאת שטח קרקע על שילוב שטחים ציבוריים בבניינים. מצב זה נכון לבניי המגורים במתחם הדרומי בהם קשה יותר פונקציונלית לשלב שטחים ציבוריים. במתחם הצפוני הבינוי המגדלי מאפשר שילוב איכותי יותר של שטחי ציבור מבונים. מבוקש להסיט את השב"צ דרומה ולבטל את השטחים הציבוריים המבונים. ככל שיושאר שטחי הציבור המבונים יש לצמצם את השימושים ולהימנע משימושים מטרדים ולבטל את הפשרות למסחר נלווה. בנוסף יש לבטל את סעיפים 4.1-5 ו-9 12 שעניינם הוראות המקדשות את שטחי הציבור, מדובר בהוראות שאין מקומן בתכנית והן אינן סבירות.</p> <p>11. יש לשנות את המונח גוזזטרה למרפסת בכדי לאפשר סוגים שונים של מרפסות</p> <p>12. יש לתקן את סעיף 6.2.6 הקובע כי גם השטחים הציבוריים המבונים יירשמו על שם הרשות המקומית בעת רישום האיחוד והחלוקה וכן את סעיף 6.13.3 שענינו בתנאים לאכלוס ודרישה לרישום השטחים המבונים על שם הרשות כתנאי לטופס אכלוס- כידוע עד לרישום בית משותף לא ניתן לרשום שטחים אלה שטרם נבנו וכן רישום הבית המשותף נעשה לאחר האכלוס.</p> <p>13. יש לבטל את האפשרות לפינוי והריסת המבנים הקיימים על ידי הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה ומימוש התכנית כמו כן הדרישה לפיה כל העברת זכויות בתחום התכנית תהיה כפופה להסכמת הרשות המקומית הינה דרקונית, חסרת תקדים ונעדרת עיגון חוקי ולכן יש לבטלה.</p> <p>טענות שמאיות:</p> <p>14. מבקשים בחלקות 23 ו-123 להוסיף הערות בתחתית טבלת האיזון בגין הערות אזהרה עפ"י ס' 126 של רוכשים קיימים "</p> <p>15. יש לערוך טבלת עזר לחלוקה לבעלי הזכויות.</p>			
--	--	--	--	--

			<p>השטחים התפוסים אשר מיועדים להריסה/פינוי, יפונו בפועל. מטרת הסעיף היא להקנות לעירייה אפשרות למעקב לנושא הפינויים בתכנית.</p> <p>מענה לטענות שמאיות:</p> <p>14. בתחילת ההליך של הכנת טבלת האיחוד והחלוקה פנתה שמאית התכנית מס' רב של פעמים לחוכרים וכן לרמ"י, וכן התקיימה פגישה במשרדי הועדה המקומית, והתבקשו מסמכים המעידים על הזכויות המוחזקות ע"י כ"א מהחוכרים, הגדרת השטחים וההסכמות הקנייניות, לא התקבל כל מידע שיכול היה לסייע בכך.</p> <p>אין כל יכולת להבין מי מחזיק, איפה וכמה שטח, ולא ניתן להביא זאת לידי ביטוי בטבלה.</p> <p>הסדרת הזכויות אפשרית בדרך של ניהול דין ודברים מול רמ"י לרכישת הזכויות החדשות והסדרתן, ויתרת המגרשים במתחם ישווקו ע"י רמ"י.</p> <p>15. כל המגרשים מהווים תא שטח מאוחד בשל שיתוף השפ"פ והחניונים.</p> <p>החלוקה הפנימית תוסדר מול רמ"י, וההקצאה המוצעת מאפשרת גמישות רבה לבעלי הזכויות לקבל זכויותיהם במגרשים אלה ואחרים במתחם, על פי שיקוליהם הסובייקטיביים.</p>	
<p>5.</p>	<p>עו"ד אגמון ושו"ת רוזנברג כהן ושו"ת בשם בעלי הזכויות הכלולים במתחם הצפוני בתכנית המופקדת</p>	<p>מרחב צפוני בתחום התכנית</p>	<p>1. מבוקש להעצים ככל הניתן את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית המופקדת ולהגדיל את החלק היחסי של שטחי המגורים המוצעים במתחם הצפוני וזאת על מנת להתאים את התכנון המוצע לתכנית 5000 ולמדיניות המחוז והמדינה לעניין העצמות זכויות בסמוך לאמצעי הסעת המונים.</p> <p>בנוסף, בעניין זה ניתן ואף ראוי להעצים את נפחי הבניה ושימושי המגורים אף מעבר לאמור</p> <p>2. מבוקש להגדיל את מספר הקומות המרבי ל 30 קומות + קומה טכנית</p> <p>3. ביטול המגבלה לעניין הקצאת 10% מיחידות הדיור כיחידות בהישג יד.</p> <p>4. מבוקש לעדכן את תמהיל יח"ד המוצע ולהעמידו על שטח ממוצע של 75 מ"ר כולל ממ"ד תוך הגדלה מתאימה של כמות יח"ד המוצעת וזאת על מנת לאפשר תכנון יח"ד דיור קטנות.</p>	<p>1. נפחי הבינוי המוצעים במרחב הדרומי משקפיים מיצוי מלא של תכנת תא 5000. לגבי תוספת הזכויות במתחם צפוני: בשל שינוי שהוצע במסגרת הדיון להתנגדויות במתחמי האיחוד והחלוקה והכללת חלקות 9 ו 5 במתחם הצפוני ניתן להגדיל את היקף הרח"ק בהתאם להנחיות הבאות: רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח למגורים 8,420 מ"ר עיקרי + שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40%</p> <p>1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם למפורט בהתנגדות 4 סעיף 9</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גובה הבניה המותר ל 30 קומות + קומה טכנית במתחם הצפוני.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות</p>

<p>התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי ונוספות למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, לתקן במסמך המלווה: שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.</p> <p>11. שינוי טכני, אין בשוני זה לשנות את ההקצאה היא יחסית במגרש.</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.</p> <p>2. אין מניעה להגדיל את מספר הקומות מ 25 קומות ל 30 קומות + קומה טכנית</p> <p>3. הדרישה ליחידות דב"י בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>4. מענה חוזר</p> <p>5. מענה חוזר</p> <p>6. אין מניעה חוקית לדרוש בעלות אחודה. הגדלת מספר יחידות הדיור היא אפשרות ואינה מחייבת. לא מדובר בדירות מכוח התוספת השישית לחוק אלא בתועלת נוספת לתכנית.</p> <p>7. בשל מבנה הבעלויות ומבנה ההסכמות כפי שהוצג בכתבי ההתנגדות השונים, מומלץ כעת להעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 למגרש התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את טבלאות האיזון, האיחוד וחלוקה והוראות התכנית.</p> <p>8. ייעוד הקרקע לפי תכנית 5000 היינו אזור מע"ר. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת שימושים כללים ובניהם מלונאות בתנאי שאינם פוגעים באופיו של אזור היעוד, המרת שטחים נרחבים למלונאות תצמצמם באופן משמעותי את היקף שטחי התעסוקה אשר מהווים את השימוש העיקרי בייעוד הקרקע. המרה של עד 20% מתעסוקה למלונאות היינה מידתית.</p> <p>9. מענה חוזר</p> <p>10. (מענה חוזר)</p> <p>מענה לטענות שמאיות:</p> <p>11. נוסח הטבלה מ- 4.21, והתקנון 8.21, כנראה שינו נתון זה. מומלץ לתקן במסמך המלווה: שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי. מובהר כי מדובר שינוי טכני, אין בשוני זה לשנות את ההקצאה היחסית במגרש.</p> <p>12. הבדיקה הכלכלית במצב הקיים אינה נכונה, ומייחסת שווי גבוה ולא ריאלי</p>	<p>5. מבוקש להגדיל בהתאם לאמור את מספר יחידות הדיור המוצע ל 71 יח"ד (4,490 מ"ר עיקרי חלקי 63 מ"ר ממוצע ליחידת דיור ללא ממ"ד) זאת עוד בטרם הוספת שטחי המגורים, כמבוקש</p> <p>6. <u>מבוקש לבטל את ההוראה הלא חוקית לפיה הגדלת מספר יח"ד תחייב הקצאת כל יח"ד במתחם הצפוני כיחידות להשכרה לצמיתות</u> מדובר על הגבלה שבהתאם להוראות החוק ותקנותיו לא ניתן להחילה על יחידות דיור בבעלות פרטית, אלא אך ורק על יחידות דיור שהינן בבחינת "צורך ציבורי" לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, אותן יש להקצות "מתחת לקו" כנגד תשלום פיצויי הפקעה לבעל המקרקעין</p> <p>7. <u>תקציר: שיוך חלקות 5 ו 9 המצויות במתחם הצפוני אך משויכות למתחם האיחוד והחלוקה הדרומי יוצר קונפליקט המחייב הריסה של הבנוי במקרקעין מבלי לאפשר את מימוש זכויות הבעלים במרחב הדרומי.</u> תנאי למימוש הבניה במתחם הצפוני יידרש להרוס את כלל המבנים והעסקים הפעילים הקיימים במתחם זה. לבעלי חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 המצויות במתחם הצפוני, מוקצים, במצב היוצא, זכויות במתחם הדרומי. כלומר, גם בעלי זכויות אלה יידרשו להרוס את המבנים המצויים במתחם הצפוני, על מנת לאפשר את מימוש הבניה במתחם זה – ואת זכויות התמורה שלהם יקבלו במסגרת הבינוי במתחם הדרומי. בהקשר זה מבוקש לקבוע הוראות שיאפשרו מימוש מהיר ועילי של המתחם הצפוני וכן לקבוע מנגנון שיחייב בעלי חלקות אלה להרוס ולפנות בפועל את חלקותיהם בקצב ובאופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו במימוש התכנית במתחם הצפוני.</p> <p>8. <u>מבוקש להגדיל את היקף השטחים הניתנים להמרה משימוש תעסוקה לשימוש מלונאי</u> התכנית כוללת הוראות לגבי המתחם הצפוני לגבי המרת שטחי תעסוקה למלונאות בהיקף של עד 20%. על מנת לאפשר גמישות תכנונית וכלכלית, מן הראוי הוא להסיר את המגבלה האמורה לעניין סך השטחים שניתן להמיר כאמור. יש להזכיר את תכנית 5000 הקובעת כי ניתן ליעד שטחים למלונאות בכל מרחב התכנון של תל אביב יפו משכך אין כל היגיון או הצדקה לקבוע מגבלה להמרת שטחים לטובת מלונאות כאמור לעיל.</p> <p>9. מבוקש לשנות את הניסוח גוזוטרואות למרפסות</p>			
---	--	--	--	--	--

		<p>ובנוסף מבוקש לקבוע סל זכויות כולל עבור סך השטחים העיקריים למרפסות (בנוסף לשטח העיקרי בטבלת הזכויות) וללא קביעת מגבלה לגודלה של מרפסת בודדת.</p> <p>10. תקציר: מבוקש לבטל הוראות לגבי הקמת גשר המכנסיים בתכנית המופקדת.</p> <p>התכנית כוללת הוראות לגבי גשר המכנסיים שיתכן ויתוכנן. הכללת הוראה "לאפשר" את הקמתו של גשר המכנסיים, הינה הוראה פוגענית ולא חוקית שכן הקמת הגשר עשויה בעתיד לייצר נפחי תנועה גדולים בסמיכות לחזיתות משרדים והמגורים ולייצר פוטנציאל מפגעים שונים. בשלב הנוכחי ובהעדר הוראות לגבי הקשר נמנעה מהמתנגדים אפשרות אמתית לבחון את הנושא ולפרט את טענותיהם. מדובר בהוראות שלא ראוי להכניסן ויש להותירן עבור תכנית עתידית שתקודם אם בכלל לאחר בחינה מעמיקה של הסוגיה ומתן זכות התנגדות אמתית ומהותית בנושא זה.</p> <p>טענות שמאיות:</p> <p>11. אי התאמה בין מסמך מלווה ובין התקנון לענין שטח עיקרי ממוצע במתחם צפוני.</p> <p>12. לאור בדיקה כלכלית של המתחם הצפוני נמצא תמריץ נמוך בשיעור של כ-31% שלא מהווה תמריץ ראוי למימוש המתחם מבוקש תוספת זכויות והגדלת הרח"ק.</p>	<p>למרבית המבנים. בפועל, מרבית המבנים מיושנים, חלקם הרוסים, ותרומתם לשווי הנכס מוטלת בספק.</p> <p>מכאן שגם המסקנה אליה הגיע השמאי אינה נכונה.</p>	
<p>6.</p>	<p>עו"ד ש.בירן ושו"ת בשם ליבני"ט נדל"ן תל אביב בע"מ, מייק בניין והנדסה בע"מ, נורי שמש אברהם, נורי שרה, ריבאיזון אחזקות בע"מ וקנטוס בע"מ</p>	<p>1. מבוקשת הרחבת הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את מקרקעין המתנגדים, בין היתר על מנת למנוע את הותרתה כמובלעת בלתי מתוכננת בתת ניצול. מבחינה תכנונית, אין מקום כי הקו הכחול המזרחי של התכנית יסתיים דווקא ברחוב גולומב הצר יחסית במקום בדרך חיל השריון המהווה דרך ראשית. הכנסת הרצועה לתחום התכנית מתבקשת במיוחד מכיוון שבתכנית נכלל גם שטח המסומן ביינוע דרך לטובת הקמתו העתידית של גשר המכנסיים. גשר זה יחלוף מעל השטחים של המתנגדים ואשר אינם מהווים חלק מתחום התכנית. מן הראוי שהתכנית תורחב באופן שתכלול את שאר שטחי הגשר. עוד מוסבר כי בשל הקביעה שהכניסות לחניונים בתכנית המופקדת יהיו מרחוב גולומב נדרש להרחיב את תחום התכנית בכדי למנוע בעיה תחבורתית שתמנע את פיתוח מקרקעיהם של המתנגדים. זאת על מנת לספק פתרון תחבורתי הולם שלא</p>	<p>1. מטרתה של התכנית המופקדת הינה התחדשות עירונית של מרחב רציף בצפון מזרח שכונת שפירא ולא הקמתו של גשר המכנסיים. התכנית כאמור מאפשרת את הקמתו של הגשר בהתאם לדרישות משרד התחבורה ועל כן אין הצדקה להכללת מקרקעי המתנגד בתחום התכנית. ככל שיוחלט על הקמת הגשר הנ"ל יקודם במסגרת תכנית מפורטת אחרת לעניין זה. המקרקעין בדופן המזרחית של רחוב גולומב אינם חלק אינטגרלי מתחום התכנית המופקדת ואינם חלק מרצף תכנוני קוהרנטי. התחום המוגדר כ"אזור מעורב דרך חיל השריון" היינו בעל זיקה משנית לשכונת שפירא ולכן ולאור כל האמור לעיל ראוי שיקודם בתכנית נפרדת בהתאם לתכנית תא/5000</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות</p>

		<p>2. יסכל את פיתוח המקרקעין של המתנגדים. בנוסף בשל העובדה שהחלק הצפוני של מקרקעי המתנגדים מסומן כמע"ר יש להכלילה בתחום התכנית. לא נכון להותיר ללא תכנון רצועת תעסוקה צרה הכלואה בין דרך חיל השריון לבין תחום התכנית דגן המהווה חלק בלתי נפרד מאזור המע"ר בתכנית 5000</p> <p>2. <u>המתנגדים מבקשים להורות על ביטול הגשר המסומן בתכנית ואשר מתוכנן לעבור על מקרקעי המתנגדים. להבנת המתנגדים הגשר נועד לשמש לצרכי גישה אל התחנה המרכזית החדשה שלפי הפרסומים אמורה להיסגר בקרוב. אין מקום להגבלת פיתוח מקרקעין שעם גביהם אמור לעבור הגשר תוך פגיעה בזכויותיהם של בעליהם, לנוכח צורך ציבורי שאין בו צורך יותר.</u></p>	<p>2. והמדיניות העירונית. (מענה חוזר) תוואי גשר המכנסיים הוטמע בהוראות התכנית בהתאם להנחיית משרד התחבורה ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000. מסמכי התכנית המופקדת אינם חלים על מקרקעי המתנגדים, נספח התנועה של התכנית מנחה ומציג תוואי עקרוני של הגשר המוצע. תכנון מפורט של גשר המכנסיים יבוצע באופן נפרד. תכנון מפורט של הגשר אינו כלול בתכנית זו. התכנית מאפשרת את יישומו ברמת יעודי הקרקע בלבד. תוואי הגשר והיקפו נידונים היום במסגרת תמ"א 65. עד להקמתו בכל מתכונת עתידית השטח יישמש שטח פתוח לטובת הציבור. במסגרת תכנית מפורטת להקמת הגשר הציבור הרחב יוכל להביע את עמדתו ולהגיש התנגדות מושכלת. <u>מהלכים ציבורים שמטרתם דילול היקף התחבורה הציבורית ממבנה התמח"ת ועתיד המבנה אינם רלוונטיים להוראות התכנית המופקדת.</u></p>	
<p>7.</p>	<p>עו"ד דורון טל בשם ירימי נעם, בוכסוילר זיו, י.ר.י.מ.ב.ו. נכסים בע"מ ולוכסונבורג החזקות 1955 בע"מ (פלאימפורט בע"מ)</p>	<p>1. תקציר: מבוקש לשייך את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 למתחם האיחוד והחלקה הצפונית. חלקות המתנגדים נכללות בחלקן במגרש 5 שבמתחם הצפוני ובחלקן במגרש 4 ביעוד דרך/פיתוח נופי. הן צמודות ומהוות המשך קרקעי ותכנוני ישיר לחלקות שנכללו במתחם הצפוני ובעלות ייעוד זהה להן. למרות זאת, הוקצו להן בטבלת ההקצאה זכויות במגרשי תמורה במתחם הדרומי. המתנגדים מבקשים להקצות להם זכויות בתא שטח 5 בלבד, בו כלולות חלקותיהם ולא בתאי שטח 1+2 המרוחקים מחלקותיהם. התכנית חורגת מהכלל הבסיסי של הקצאת זכויות במגרש קרוב ככל הניתן לחלקות המקור. למתנגדים זיקה לקרקע מוכחת, גם בהתחשב בנתונים הפיזיים והתכנוניים של החלקות מהוות החלקות חלק בלתי נפרד ממתחם הקרקע שנכלל במתחם הצפוני ולא הוצג נימוק הו הצדקה תכנונית או שמאית להעברת זכויותיהם דרומה למגרשים המרוחקים ממיקום חלקותיהם היום. ייעוד הקרקע של חלקות המתנגדים מצב הנכנס זהה לייעוד של החלקות שנכללות במתחם הצפוני</p>	<p>1. מענה חוזר 2. מתחמי האיחוד וחלוקה נקבעו משיקולים תכנוניים, בשל השוני הן במצב הנכנס של החלקות בתכנית והן במצב היוצא של כל אחד מהמתחמים. כמו כן הגדרת שני מתחמי איחוד וחלוקה מאפשרים מימוש מהיר יותר. 3. מסמכי האיחוד והחלוקה נערכו בהתאם לדרישות החוק והתקנות ובהתאמה לאופי התכנוני. המתחמים שונים באופיים, בבניה הקיימת ובתכנון המוצע, ובמכלול השיקולים, קיימת עדיפות בעריכת טבלאות נפרדות לכל מתחם. עירוב שני המתחמים יחד עלול היה לייצר עיוותים בהקצאות וחלוקה בלתי צודקת של זכויות הבניה המוצעות. <u>מענה לטענות שמאיות:</u> 4. שמאית התכנית סברה שאין משמעות</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון. 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה קודם</p>

<p>לערכי השווי ולא למקדמים, היות וההקצאה הינה הקצאה יחסית לפי המצב הנכנס במגרש אחד בלבד במצב המוצע בכל אחד מהמתחמים, כך שאין השפעה על המגרש היחיד.</p> <p>המקדמים ניתנו לכל מתחם באופן עצמאי, על פי היעודים במתחם, ואין תלות בין המקדמים בשני המתחמים (במתחם צפוני 1 = תעסוקה, במתחם דרומי 1 = מגורים). הסבר למקדם המסחר השונה הינו בכך שבמתחם הצפוני קיימים שטחי מסחר רבים המהווים חלק ממגדל אחד, ומתוכננים ב-3 קומות ראשונות, כך שהשווי למסחר הינו ממוצע.</p> <p>במתחם הדרומי המסחר פונה לרחובות ראשיים, ולכן נקבע לו שווי גבוה יותר.</p> <p>5. מגרש מס' 4 נכלל במתחם הדרומי אך ורק משיקול שיקול תכנוני ויישומי. מענה לסוגיה זו ניתן במענים רלוונטיים.</p> <p>6. שמאית התכנית בדקה את נושא המבנים הקיימים ועמידתם בעיקרון תרומת המבנים, בדיקתה העלתה שמרבית המבנים במתחם התכנית הינם ישנים, נטושים, הרוסים ובלתי ראויים לשימוש, וכן מרביתם אינם תורמים לשווי הקרקע. בחלק מהם לא נמצאו היתרים, למרות שהם בנויים במס' קומות. בטבלה ניתנה תרומה למבנים התורמים לשווי הקיים, על בסיס "שווי תרומה" של 2,500 ₪ ועד- 3,000 ₪ למ"ר, ועל בסיס שטח ארנונה, ולמבנים התורמים לשווי לפי שיקול דעת. למעט המבנה על חלקה 127, שהוא מבנה חדש ובהיתר, במתחם הצפוני, לו יוחסה בניה גבוהה יותר.</p> <p>במתחם הדרומי יוחסה תרומת מבנים לחלקה 9 בלבד, בה בנוי מבנה בהיקף של 885 מ"ר שטח ארנונה (חרף אי מצאיאת היתר לבניה זו).</p> <p>במתחם הדרומי ובהתאם גם בחלקה 5 קיימים מבנים חד ודו קומתיים וסככות, שאינם תורמים לשווי, על פי אפיוניהם.</p> <p>הערכים שניתנו למתחם הצפוני אינם</p>	<p>ושונה מיייעוד החלקות במתחם הדרומי, וכי מטעם זה מהוות הן חלק בלתי נפרד מן המתחם הצפוני וצריכות הן להיכלל בו. ההקצאה המוצעת גורמת לפגיעה בשווי היחסי של זכויותיהם.</p> <p>2. החלוקה לשני מתחמי או"ח נעשתה ללא הסבר או נימוק מניחים את הדעת ובניגוד לעקרונות היסוד של דיני איחוד וחלוקה. החלוקה פוגעת בזכויות המתנגדים. השיקולים לחלוקה לא פורטו ולא ברור מה גרם לקביעת הגבולות.</p> <p>3. כפי שעולה מהשומה מטעם המתנגדים, המתחמים אינם מאוזנים ביניהם מבחינה כלכלית, תוך חריגה מעיקרון הנדרש חלוקה שווה של הפגיעה וההשבחה בין בעלי הזכויות בתחום התכנית ומן הכלל הבסיסי של שמירה על שווי יחסי של כל הקרקעות בתחום התכנית. הסטייה מעקרונות האמורים ויצירת מתחמי או"ח שאינם מאוזנים באופן מנומק היא אסורה.</p> <p>טענות שמאיות:</p> <p>4. היעדר ערכי שווי במצב חדש וקביעת מקדמים באקווילנט בלבד. כמו כן אין התאמת מקדמי מסחר בין המתחמים.</p> <p>5. יש להכליל את מגרש מס' 4 (גשר המכנסיים) במתחם הצפוני ולא בדרומי.</p> <p>6. תרומת המחוברים הובאה בחשבון לכלל המתחם הצפוני ואילו בדרומי רק לחלקה 9 ולא לחלקה 5.</p> <p>7. יעוד הקרקע במצב נכנס - חלקה 9 (שימוש למגורים) והשמאית קבעה לפי תכנון בעתיד</p> <p>8. בטבלת האיזון השטח ציבורי שנכלל בחלקה 123 מופיע בשטח שונה מסימון הפקעה עפ"י ס' 19 בנסח הטאבו.</p> <p>9. מבקשים ליצור חלופה למתחם אחד כולל לאיחוד וחלוקה או לכלול את חלקות 5, 9 ו-6 במתחם הצפוני. וחלקות 7 ו-8 יקבלו במתחם הדרומי</p>			
--	---	--	--	--

	<p>בתכנית המוצעת.</p> <p>5. המבנים המוצעים במרחב התכנון הדרומי כרוכים זה בזה. לא ניתן לאפשר מימוש פרטני של המגרשים בשל הצורך בהקמת מרתפי חניה ותפעול תת קרקעיים, הריסות ופינויים מתחום התכנית ומתחום השטחים הציבוריים, נגישות לשטחים הפתוחים בשלבי הביניים ועוד. לעניין ניוד זכויות בין מגרשים: התכנית כוללת אפשרות לניוד זכויות בין תאי שטח ובלבד שלא תהיה חריגה מנפחי הבינוי הנדרשים (הערה י' לטבלה 5)</p> <p>6. ההוראות להקמת השפ"פ מאפשרות מיצוי זכויות יעיל, תוספת יח"ד, תפעול וחניה תת קרקעיים והרחבת המרחב הציבורי עבור כלל תושבי השכונה. אופן תחזוקת השפ"פ ייקבע בתכנית העיצוב. הוראות להקמת השפ"פ אינן חורגות ממדיניות הוועדה המקומית בפרויקטים אחרים בעיר בכלל ובדרום העיר בפרט.</p> <p>7. ראשית יובהר כי הפעילות העסקית המותרת בקומות הקרקע אינה מסחר בלבד. השימושים המותרים כוללים שירותים בעלי אופי ציבורי חסרים באזור, אין מניעה להוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט. בהתאם למדיניות העירונית, כניסות למבנים יהיו מהרחובות הראשיים. הפניית חזית פעילה לכיוון השפ"פ תאפשר מרחב שכונתי פעיל.</p> <p>8. מענה חוזר</p> <p>9. התכנית המוקדמת מאפשרת גמישות לנושא מיקום הבינוי במגרש 5. נספח הבינוי לעניין זה הוא מנחה וקווי הבינוי שנקבעו בתשריט מאפשרים גמישות.</p> <p>10. מענה חוזר</p> <p>מענה לטענות שמאיות:</p> <p>11. מענה חוזר – ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי</p> <p>12. עפ"י בדיקת שמאית התכנית נמצא שבחלקה 9 קיים מבנה ותיק בן 5 קומות ומשמש בפועל למגורים.</p>	<p>את הגשר מחוץ לגבולות התכנית שכן לא נערכו בדיקות סביבתיות, תכנוניות ותחבורתיות. נראה כי התכנית כולה תוכננה על מנת להפקיע את השטח המיועד לגשר המכנסיים. מהוראות התכנית לגבי הגבלת דירות מגורים בקומות הסמוכות לגשר והאפשרות לבטל מגבלה זו במידה והגשר לא ימומש מוכיחה כי אין ודאות עם הגשר יוקם. עמדת המתנגדים היא כי יש לבטל מכל וכל את האופציה להקמת גשר המכנסיים. מטרת הגשר היא לחבר את תחנת ההגנה אל התחנה המרכזית החדשה מטרות אלה אינן רלוונטיות לאור התמורות שחלו בתפיסה התכנונית במרחב ובגישה לשימוש ברכב פרטי. הגשר יפגע באיכות החיים בשכונה וישפיע על ערכי השוויון של המגרשים הסמוכים. ביטול הגשר יאפשר צמצום ההפקעות או לחילופין המרת שטחים בייעוד דרך נופית לשפ"פ לשימוש הציבור הרחב, ולהעלאת איכות החיים באזור. כפי שעולה מחוות הדעת הסביבתית של התכנית לא נבחנו ההשפעות של גשר המכנסיים על השטחים המתוכננים וכלל לא נבחנו המטרדים הסביבתיים הרבים שעתידים להיגרם לתושבים. כמו כן יש לקבל חוות דעת תחבורתית עדכנית בנוגע לנחיצותו של הגשר.</p> <p>3. <u>יש להגדיל את היקפי הבניה ואת מספר יחידות הדירור במתחם הדרומי: התכנית קובעת שה"כ 262 יח"ד לכל המתחם הדרומי כששטח דירה ממוצע הוא 80 מ"ר עיקרי. נתונים אלו אינם מתיישבים עם מדיניות התכנון העדכנית המעודדת בניה של דירות קטנות ואף מיקרו יוניטס. המתנגדים מציעים לעדכן את הוראות הצפיפות כך ששטח דירה ממוצע יהיה לכל היותר 75 מ"ר כולל ממ"ד, וכי במקרה של בניה להשכרה של לפחות מחצית הדירות בבנין אחד, העומדת בדרישות החוק לעידוד השקעות, ניתן יהיה להגדיל את מספר הדירות לממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. חוסר ההיגיון בצפיפות הדירור זועק במיוחד לאור הקרבה למתע"ן, כמו גם קרבה לתחנת ההגנה, מטרו רכבת קלה ובייחוד בזמן שמקודמת תמ"א 70 להעצמת זכויות מסביב לתחנות מטרו. התכנית מצויה בלב אזור ביקוש וכל הנחיות המדיניות של הממשלה והמחוז מבקשות להגדיל את היצע הדירור בקרבה לרשתות תחבורה להסעת המונים.</u></p> <p>4. רח"ק וגובה – נדרש להעצים את הרח"ק על מנת</p>		
--	---	--	--	--

	<p>שטח המבנה נלקח מנתוני ארנונה. שההנחה הינה שהבנין נבנה בצורה חוקית ובהיתר. עלות המחוברים נתנה בהתאמה למבנים נוספים במתחם הצפוני.</p> <p>13. טענה לא רלוונטית לאור המלצה להעביר את חלקות 5 ו 9 למתחם או"ח צפוני.</p> <p>צרוף חלקות 5 ו-9 אינו יוצר בהכרח הפחתה במקדם המושע מכיוון שאין לדעת את טיב השיתוף הקיים בין כל בעלי החלקות ולא כמות השותפים הינה הקובעת לצורך הפחתה 1. עפ"י תקנות החוק ותקן 15, טבלת האיחוד והחלוקה צריכה לכלול בעלים רשומים בלבד ויש להוסיף נספח הערות שימצא את ביטוי בעת רישום טבלת האיזון בלשכת רישום המקרקעין. נספח הערות הינו חלק ממסמכי התכנית וקיים במסמך עקרונית השומה.</p>	<p><u>לנצל את הקרקע בסמוך למרכזי הסעת המונים. מוצע להגביה את הבינוי המוצע 25 קומות בדופן גולומב ו 15 קומות בדופן מסלנט. בניה בגובה כזה כלכלית יותר ותאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע. יש להגדיל את זכויות הבניה בהתאם לעקרונות תמ"א 70 גם אם הדבר מחייב פריצה של תא 5000, יוער כי צמצום ההפקעות המיותרות של גשר המכנסיים יאפשר להגדיל את שטחי מגרשי הבניה ולאפשר היקפי בניה גבוהים יותר. כמו כן, יש להשתחרר מההוראה של מגבלת 12 מ"ר ממוצע לגזוזטראות ושל 14 מ"ר מרבי גזוזטרה לדירה. כיום מקובל כבר לתכנן מרפסות שלא בהכרח עומדות בהגדרת גזוזטרה והניסיון מלמד שיש צורך במרפסות גדולות. מבוקש להעלות את שטח המקסי' למרפסת בדירה ל 15 מ"ר לכל הפחות</u></p> <p>5. <u>יש לחלק את המתחם הדרומי למגרשים למימוש עצמאיים, ולקבוע את שטחי הבניה בכל מגרש.</u> המתחם הדרומי כולו מסומן כולו מגרש אחד, המחולק ל 7 תאי שטח ובהתאם נקבע גם סל זכויות כולל למגרש ללא חלוקה בין תאי השטח. הוראה זו מקשה על מימוש התכנית ומאלצת את בעלי הקרקע להתקשר עם ייזם אחד ואינה מאפשרת לחלק באופן מיטבי את הזכויות בין הבעלים השונים. מבוקש לקבוע כי כל תא שטח יהיה מגרש בפני עצמו, לקבוע לגביו את שטחי הבניה המותרים בו, כך שניתן יהיה לבצע כל מגרש בנפרד, להתקשר עם יזמים שונים ולאפשר חלוקה נוחה יותר של הזכויות בין הבעלים השונים. כמו כן מוצע לקבוע בתכנית הוראה המאפשרת ניווד זכויות בין המגרשים, מכך שאם בסופו של דבר הפרויקט ייבנה בהינף אחד תישמר הגמישות התכנונית ביניהם, כפי שלמעשה עושה התכנית המוצעת.</p> <p>6. <u>שינוי עקרונות השימוש בשפ"פ ותנאי זיקות ההנאה.</u> שטח של 2.5 דונם מתוך המתחם הדרומי מוגדר כשפ"פ ומהווה כביכול מעין חצר פנימית לבניינים שייבנו סביבו. הגדרת השטח כשפ"פ אמנם מאפשרת לחשב מכורחו רח"ק אולם מבחינה מהותית ייעודו כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור הופך אותו למעשה למעין רחוב עירוני מפקיע את השימוש בו מידי הדיירים בשכונה ובפעול מהווה הפקעה משמעותית נוספת מהקניין הפרטי של המתנגדים. בגין השפ"פ הדיירים יאלצו לשלם דמי תחזוקה גבוהים כפי שעולה מהוראות</p>		
--	--	--	--	--

		<p>התכנית המחייבת חתימה על הסכם תחזוקה כתנאי לקבלת אישור אכלוס. המתנגדים מבקשים לבטל את ההוראות הרחבות של זיקת הנאה בשפ"פ, לקבוע כי השפ"פ יהיה לשימושם של דירי השכונה, כאשר ניתן לקבוע שטח מסוים ממנו לשימוש הציבור הרחב. ניתן לסמן שבילי מעבר לציבור דרך הפרויקט.</p> <p>7. מיקום חזיתות מסחריות : בתכנית נקבע כי יש חובה לחזיתות מסחריות לכיוון השפ"פ ונאסר על חזיתות מסחריות לכיוון מסלנט ונקבע כי הכניסות לבניינים יהיה מהרחובות הראשיים. כך בעצם התכנית מגדירה רחוב מסחרי בלב הפרויקט כלפי השפ"פ. תכנון שכזה עלול לייצר קונפליקטים בין דיירי המתחם לבין הציבור הרחב. מוצע להפנות חזיתות מסחריות לכיוון הרחובות הגובלים וכך לייצר חזית עירונית פעילה את המרחב הפנימי מבוקש לעצב כשטח מגוון אינטימי ושקט המיועד בעיקר לדירי הבניינים. עוד מוצע שהכניסות לבנייני המגורים יתבצעו מהמרחב הפנימי וכך תשמר ההפרדה בין החזיתות המסחריות לכניסות לבנייני המגורים.</p> <p>8. שטחים למבני ציבור : התכנית מציעה מגרש בייעוד שב"צ בעוד שיש כבר מגרש בייעוד דומה בחלק הדרומי שלה. המתנגדים סבורים שיש לרכז את כל השטחים החומים יחד במגרש אחד רציף בחלק הדרומי של המתחם ולאפשר רצף של בניה למגורים לאורך רחוב מסלנט. בשל היקף ההפקעות הגדול ראוי לבטל את הדרישה להקמת מבני ציבור בתוך מבני המגורים כאשר ניתן להעצים את זכויות הבניה במגרשים החומים המיועדים ממילא למבני ציבור ומרכז בהם את כל הפונקציות הציבוריות הנדרשות. ההפקעה הגדולה לצורך גשר המכנסיים שהמתנגדים מתנגדים לה בכל תוקף יכולה לשמש אף היא למטרות ציבוריות כגון מבני ציבור או שצ"פים ובכך לספק שטחים פתוחים לציבור, במקום אותו שפ"פ עם זיקת הנאה. אם חס וחלילה יוחלט לקדם את גשר המכנסיים, ניתן להקים שטחי ציבור מתחתיו. יש לקחת בחשבון כי מדובר בעתודת קרקע משמעותית לצרכים ציבוריים והיא בהחלט יכולה לבוא על חשבון זיקת הנאה בשפ"פ.</p> <p>9. תכנון המתחם הצפוני : המתחם הצפוני כולל מגרש בניה אחד ועליו מגדל וכן שטח פתוח ירוק. השטח הירוק "חבוי" מאחורי הבניין ופונה לרחוב</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>ההגנה במקום להוות חלק מהתכנית ולשרת אותה. מבוקש להרחיק את מגרש הבניה לחלק הצפוני של המתחם הצפוני ולמקם את השטח הפתוח בחלק הדרומי שלו. באופן זה יתרחק המגדל מבנייני המגורים שבמתחם הדרומי והם ייהנו לכל הפחות ממראה השצ"פ ואולי אף יזכו ליהנות משימוש בו.</p> <p>10. תיקון טבלת הזכויות ביחס לחלקות 123 ו 23 : בטבלת ההקצאה צוין באופן לא מדויק כי בעלות הזכויות בחלקות 123 ו 23 הינן רשות הפיתוח וקק"ל. בהתאם לנסחי רישום המקרקעין קיימות הערות אזהרה לטובת בעלי הזכויות מכוח הסכמים מול רמ"י. לפיכך מבוקש כי טבלאות ההקצאות יתוקנו ויתוספו הערה מתחת לטבלה בהתייחס לחלקות 123 ו 23 באופן זה שירשם בהתאם לנסחי הרישום העדכניים כי בעלי הזכויות עם הערות אזהרה "זכאים לרישום כבעלים"</p> <p>טענות שמאיות:</p> <p>11. יש לתקן את הטבלה ביחס לחלקות 5 ו-9 להעבירם למיקומם במתחם הצפוני.</p> <p>12. לתקן את רכיב "תרומת המחוברים" בחלקה 9 למבנה לא נמצא היתר.</p> <p>13. המתחם הדרומי מאוגד וצירוף חלקות 5 ו-9 יוצר מושע ומפחית מערך המתחם בשיעור 10%-15%.</p>			
--	--	--	--	--	--

עדכון הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנוגע לתיקונים טכניים בהוראות התכנית :

1. סעיף 6.12 - הבטחת ביצוע הפינויים וההריסות מהמגרשים הציבוריים בהתאם למפורט בתכנית זו יהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר ולא תנאי למתן היתר בניה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי המפורטת בדרפט מומלץ :

1. **סמכות :** להעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית במסגרת אימוץ החלטה.
2. **מומלץ לעדכן את זכויות הבניה במתחם הצפוני להלן :** רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח ברוטו למגורים 8,420 מ"ר – 6,147 מ"ר עיקרי ו-2,273 מ"ר שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים יוקדשו לטובת חללים משותפים לרווחת כלל דירות השכירות.
3. **גזוזטרואות :** לשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.
4. **איחוד חלקות 5 ו 9 גוש 7066 :** לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
5. **מסמכי איחוד וחלוקה (תיקון טכני) :** לתקן במסמך המלווה : שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.
6. **גובה בניה :** במתחם הצפוני לעדכן את גובה הבניה המותר ל-30 קומות + קומה טכנית.
7. **חזיתות מסחריות :** להוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט.
8. **תיקון טכני במסמכי התכנית :** סעיף 6.12 - תוספת סעיף - הבטחת ביצוע הפינויים וההריסות מהמגרשים הציבוריים בהתאם למפורט בתכנית זו יהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר ולא תנאי למתן היתר בניה.
9. **לדחות את כל ייתר ההתנגדויות**
10. לאור השינויים המוצעים וההמלצה להעברת חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 ממתחם או"ח דרומי למתחם או"ח צפוני אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות וממליצים להורות על פרוסום לפי סעיף 106(ב) כתוצאה מקבלת ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23-ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדין :

אדר' אלון הרשקוביץ : דיון בהתנגדויות נותן תקציר על התוכנית. כצוות מקצועי נמליץ לוועדה לקבל את ההתנגדויות העוסקות בחלקות 9 ו-5 והכללתן במתחם הצפוני וגם נושא הסמכות של הוועדה המקומית. **עו"ד אריאל קמנקוביץ :** מייצג בעלי זכויות בגוש 7066 חלקות 18 ו-19, גולומב 56 ו-58. מבקשים להצטרף לתוכנית מהסיבה שהמתחם המזרחי מהווה חלק אינטגרלי מבחינה תכנונית התוכנית. מבחינה היסטורית החלוקה היא צפון דרום, גם הדרומי המערבי והמזרחי נמצאים באיזור תעסוקה לפני תוכנית 1043א'. החלק הצפוני נמצא באזור תכנון בעתיד לפי 1205, גם תמ"מ נמצאים אזור מע"ר מטרופוליני בתכנית 5000 נשמרה האבחנה בין האיזור הצפוני לדרומי, המגמה של 5000 שהבניה גדלה ככל שהנושא מגיע לאיילון וחשיבות פיתוח המתחם שנמצא בין רח' גולומב לאיילון ולאור נתונים תכנוניים זהים הביאו שהמקרקעין של המתנגדים יחד עם יתר המגרשים יכללו בתוך הקו הכחול של התוכנית תוך יצירת מתחם איחוד וחלוקה נפרד. בדיון שהתקיים במליאת הוועדה להפקדת התוכנית תביעת הקו הכחול לא עלה בהתנגדות הפנו לפסיקה של בימ"ש עליון בדבר חשיבות של תכנון כולל על חשבו תכנון נקודתי. לעניין גשר המכנסיים המתוכנן הוא מהווה לוי"ז לתוכנית וסיבת חלוקת התוכנית למתחם הצפוני והדרומי. הגורמים של הוועדה מציינים שסימנו את הגשר כשצ"פ אבל עתידו לוטה בערפל.

תכנון גשר המכנסים לא תואם את התכנון העדכני, הוא עדיין משפיע בצורה ישירה ובלתי אמצעית על התוכנית. ככל שרשויות התכנון תומכות בתכנון גשר המכנסים צריך לכלול גם אותו בתוכנית מפורטת, כולל מרחי' מסלנט עד נתיבי איילון, שבו גם כלול המתחם המזרחי ולתכנן באופן מיטבי.

באם הרשויות מתנגדות לתכנון גשר המכנסים אז בטל כל הרציונאל של חלוקת התוכנית למתחם המזרחי והמערבי שכולו שמושפע מכל אותה אופציה תכנונית של גשר המכנסים. שתי החלופות שנמצאות בסיעף 4.7.2 לתקנון התוכנית היא פשרה תכנונית ששכרה יצאה בהפסדה ולכן אינה ראויה. המקרקעין של המתנגדים נמצא בהמשך התוואי של הגשר ולכן ההשפעה של תכנון הגשר היא קריטית.

בסעיף 6.3 התוכנית משאירה סוגיות רבות לתוכנית העיצוב. למשל תמהיל בין שימושים מיקום וכיו"ב הכל נשאר לתוכנית העיצוב, שבוודאי נוכח האופי הלא ברור של גשר המכנסים, אי אפשר להשאיר את הנושאים האלה לעתיד. דבר נוסף, הפגיעה החמורה במקרקעין של המתנגדים בהיבט התחבורתי, היא נוכח ווסות התנועה לרחי' גולומב שהנו חד סיטרי, הכניסה המרכזית נמצאת מול שטח המתנגד, יוצר פקק קבוע ויגרום למטרדים רעש וזיהום אויר, ירידה דרסטית של ערך מקרקעין המתנגדים, התוכנית פוגעת במקרקעין של המתנגדים. התוכנית גורמת לשלילת אור שמש והצללה חמורה למקרקעין. מבדיקה של תרשים שנעשה בחו"ד סביבתית במצב מוצע, המבנה שנפגע בצורה הכי חמורה הוא מבנה 33 גולומב 56, לא עומד בתקנים ובקריטריונים של חשיפה לשמש ויש פגיעה על הצללה. ההכללה של המקרקעין של המתנגדים ומקרקעין נוספים בתוך הקו הכחול של התוכנית לא נדונו בישיבות הקודמות של הוועדה המקומית ולכן חלים פגמים מנהליים של העדר סבירות ומידתיות ולכן יש לפסול את התוכנית.

עו"ד טויסטר: מצד אחד נאמר שהתוכנית לא בסמכות הוועדה המקומית, וחבל שבזבזו שנתיים. התוכנית תגיע למחוז ונבקש לעדכן את ההתנגדויות על מנת שהתוכנית תהיה טובה. זה אזור הכי עתיר תחבורה ולכן יש לשדרג את התוכנית ולתת יותר זכויות. הוגשה חוות דעת שמאית. נקווה שהתוכנית תיפתח במחוז. באזור זה יש לנצל את פוטנציאל הקרקע, גם נושא גשר המכנסים שיש לתת עליו את הדעת, ולתת את אותם זכויות שמתחייב מהשטח הזה על פי מיקומו והתחבורה שמתפתחת בו.

לא הגיוני תוכניות של שבע קומות ו-12 קומות באזור זה. את האזור הזה חובה לשדרג ולנצל את פוטנציאל הקרקע. חלקות 5 ו-9 עברו מהדרום לצפון וכולם מרוצים מכך. בתוך התוכנית יש סעיף שהעירייה קיבלה דרך ביטחון ופתאום הם נהפכו לזכויות בקרקע, מושה עם עיריית ת"א זה בעיה. אבקש להמליץ להעביר למחוז לאפשר לשדרג את ההתנגדויות ולעשות תכנית יותר טובה.

עו"ד גלעד שמעון: מייצג את המתנגדים רחל ויוסף גולן בכת' גולומב 54. ההתנגדות עוסקת בגשר המכנסים, בנספח התנועה של התוכנית, אין מחלוקת שלגשר אין תכנון מפורט, אין תכנון סטטורי מאושר לגשר, התוכנית לא יכולה לקבוע הוראות מחוץ לגבולותיה. תכנית אמורה לשקף במדויק את המצב התכנוני. ביקשנו להסיר את הסימון שאינו משקף את המצב התכנוני המאושר והוא נמצא מחוץ לגבולות התוכנית. בהמלצת הצוות המקצועי נאמר שמשמכי התוכנית המופקדת לא חלים על המתנגדים שנספח התנועה הנו מנחה ושבמסגרת תכנית מפורטת הציבור יוכל להביע את עמדתו ולהציג התנגדות מושכלת. היה מקרה דומה בכפר מל"ל, התוכנית לא הכלילה חלקות מסוימות, בסעיף 24 פוסק ביהמ"ש להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית על מנת שהוועדה המחוזית תחליט אם חלקות העותרים ייכללו בתוכנית או לא.

הוועדה צריכה לקבל החלטה למחוק את תוואי הגשר המשוער. התיקון לא מצריך השלכות רוחב לתוכנית. הנושא השני הוא המתחמים שעליהם התוכנית חלה. בתשריט אזורי הייעוד מסומן מתחם איזור מעורב דרך חיל השריון, בטבלה בסעיף 5.4 לת.א 5000 המתחם כולל את חזית הבניינים המערבית לרחי' גולומב. מבחינת תשריטי תכנית ת.א 5000 וגם איך שהדברים מוצגים ב-GIS וגם מבחינת הוראות תכנית 5000 המתחם של גולומב מסלנט לא אמור לחול על רחי' גולומב עצמו ולטעמי גם לא על חזית הבניינים של רחי' גולומב. יש עניין מהותי שרצועת התכנון מצד מזרח שתחומה מדרך חיל השריון מתד ורחי' גולומב מאידך היא רצועה מאוד צרה, אנו מבקשים להסיט את התוכנית מערבה באופן שלא ייכלול את רחי' גולומב ויאפשר בעתיד תכנון שהוא הרבה יותר אפקטיבי.

עו"ד אופיר כהן משרד עו"ד וילצ'יק: מייצג את בעלי חלקות 123, 23 בגוש 7066. לוועדה אין סמכות לאשר את התכנית ולכן יש להתייחס לתוכנית כתכנית בסמכות וועדה מחוזית ולתת המלצה להתנגדויות. כבעלי הקרקע במיוחד במתחם הדרומי אנו מאוגדים ורצינו לקדם זאת עם הוועדה המקומית ולהתחדשות עירונית אך השאירו אותנו בחוץ. תכנית המתאר שסומנה כאן וקבעה את רחק 5 היא קבעה זאת בזכות התנגדות של בעלי החלקות. במהלך השנים יש במרחב הזה שינויים טקטוניים. לא ניתן להתעלם מהמיקום שלנו שהוא באחד המקומות הכי אינטנסיביים ויש להעצים בו זכויות. לגבי הגשר, התוכנית מציעה את השטח שאולי יהיה גשר בעתיד, היא מראה זאת בשטח דרך או טיפול נופי אנו מבקשים שהוא יהיה שצי"פ. במסגרת הבינוי לארק שהוא לא עם רחק מאוד גבוה וגם בתוך הבניינים השכירים ניתנו שטחים לשטחי ציבור. יש שטח קרקע ציבורי שניתן להעצים בו זכויות, אנו מפנים לסעיף 4ד' בתוכנית המתאר שנכון קודם כל להקצות את השטחים בנפרד ולא בתוך הבניינים, במיוחד בבניינים שהם נמוכים ולהכניס בהם שטחי מסחר זה בעייתי.

עו"ד אגמון: מייצגים מתנגדים במתחם הצפוני של התוכנית בעלי זכויות של כ-70 אחוז מהמתחם הצפוני התוכנית המופקדת מייצגת את המתחם ברחק 10, כאשר שיעור המגורים הנו רק 25% כש-10% מהם אמורות להיות יחידות דב"י. מדובר בזכויות אנשים פרטיים, התוכנית במתכונת המופקדת לא נותנת מספיק תמריץ כלכלי לבעלי הזכויות. לעניין העברת הזכויות מחלקות 5 ו-9 למתחם שלנו הן פוגעות עוד

יותר בשימות התוכנית, הן מדללות את הזכויות של בעלי הזכויות שלנו בכ-37 אחוז. ההצעה להגדלת הרוחק מ-10 ל-12.8 והמלצה להגדיל גם את שיעור הדב"י, התוכנית לא היתה ישימה כלכלית בעבר והיום בפרט ולכן יש לעשות חשיבה מחדש. לאור ההמלצה להעביר את התוכנית לוועדה המחוזית אנו נבקש להגיש התנגדויות עדכניות לוועדה המחוזית. ביקשנו להגדיל את הרוחק ולשנות את התמהיל, להגדיל את שיעור המגורים על חשבון התעסוקה. המתחם שלנו הוא חלק ממתחם 802'א' שבו יותרו עד 40 אחוז מגורים אנו מבקשים להגדיל את התמהיל. ביקשנו לבטל את הדרישה שחלק מיחידות המגורים שלנו יהיה יח' דב"י. השווי של יח' דבי כמחצית מיחידות רגילות ולכן ביקשנו שהדבי לא יבוא על חשבון שטחי המגורים. היות ומדובר אצלנו במגדל אחד שייבנה בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר שטחי ציבור יחידות דיור רגילות ' פחות מתאים לשלב במגדל כזה דב"י. במתחם שלנו גודל המוצע של יח"ד עומד על 75 מ"ר עיקרי ביקשנו שיהיה 75 מטר ברוטו.

במתחם הדרומי יחידות במוצע 80 מטר אנו מבקשים יחידות קטנות יותר גם בגלל ישימות התוכנית וגם מבחינת התכנון, תמהיל מגוון יותר של יח"ד. בנוסח המופקד של התוכנית מוצעות 60 יח"ד ביקשנו לבטל את המגבלה של השכרת הדירות לצמיתות, אנו מכירים השכרה רק ל-25 שנה, אנו מבקשים להגדיל את מספר יח"ד מבלי הצורך להפוך את כולם לצמיתות להשכרה. בתוכנית מצויין שבשטח שלנו יהיה אפשר להמיר 20 אחוז לשטחי מלונאות אנו מבקשים להגדיל את אחוזי שטחי המלונאות הזו. אנו מבקשים לבטל את המגבלה של 20 אחוז ולחשוב מחדש על התוכנית ולהבטיח כלכליות לתוכנית תוך שינוי התמהיל.

עו"ד נועה איגלה משרד עו"ד ש.בירן : מייצגת ליבנת נדלן, מייק בניין והנדסה, נורי שמש אברהם ונורי שרה, ריבייזן אחזקות בע"מ וקנטוס בע"מ. ביקשנו להצטרף לקו הכחול התוכנית כדי שלא תישאר מובלעת בלתי מתוכננת שאחר כך תהיה בעיה לתכנן אותה בנפרד. אנו לא נכללים בתוכנית וגם במסמך המדיניות של שכ' שפירא ולא במסמך המדיניות של מה"ר המחר לא כלל אותנו ומשאיר אותנו בחוץ. האורך של חלק מהמגרשים שלנו הוא כ-25 מטרים ואנו מאוד חוששים שנישאר לא מתוכננים. נכון לכלול אותנו בתכנית אין לנו כרגע את הרב הדרוש מבחינתנו להגיש תוכנית בנפרד. ככל והתוכנית מתעכבת חשוב לשקול גם את הנושא הזה. לעניין גשר המכנסיים חשוב גם לכלול אותנו בתוכנית היות והגשר יעבור גם בחלקות שלנו, על מנת שלא יהיה מצב שיתוכנן גשר ולבנתיים אצלנו לא תקודם תכנית.

עו"ד דקלה מוסרי טל : מייצגת את בעלי חלקות 5 ו-9 ההתנגדות שלנו התקבלה במלואה.

עו"ד ענת בירן : חשוב לעדכן את ההתנגדויות בוועדה המחוזית. לעניין זיקות ההנאה בשפ"פ, זה דבר השולל את האופי של שפ"פ ומטיל נטל מאוד כבד על בעלי דירות, זה לא מגדל פאר שיש בו חב' ניהול ולכן או להשאיר שפ"פ באופן שמשרת בעיקר את דיירי המקום ואת החנויות להפנות לרחוב ולא לשפ"פ. להקטין את השטח הממוצע ליח"ד כדי להגדיל את מס' יחידות הדיור. לגבי הבינוי נשמח שיתנו את הדעת.

אדר' אלון הרשקוביץ : לגבי תחום התוכנית, היא למעלה מ-20 דונם, תכנית מורכבת הכוללת שני ייעודי קרקע, גשר המכנסיים, הרחבת דרכים ועשרות בעלים, כעת להוסיף עוד בעלים ועוד מתחמי איחוד חלוקה הופך אותה ליותר מורכבת וסיכוי נמוך יותר להתממש. בנוסף לכך, תאי השטח באו מספר פעמים ורצו לקדם תוכנית אך יש להם בעיה של הסכמות, נשמח לקדם תוכנית במרחב הזה בהתאם למדיניות, כרגע אינם בשלים למהלך. אנו לא רואים קשר.

נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

שמאי דני ארצי : נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מושה עם עיריית ת"א לפעמים זה יותר טוב ממושה עם אנשים פרטיים.

ביקשו בחלקות 23 ו-123 להוסיף הערות בסוף תחתית טבלת האיזון בגין הערות אזהרה, השמאית פנתה מספר פעמים לחוכרים ולרמי התקבלו פגישות בעניין ולא התקבל כל מידע שיכול לסייע בכך ואין יכולת לדעת מי מחזיק, איפה ובכמה שטח, לכן ההתנגדות לא התקבלה. הסדרת הזכויות היא מול רמ"י שהם הבעלים. לגבי ההתנגדות הנוספת שיש לערוך טבלת עזר, כל המגרשים מהווים תא שטח מאוחד אחד החלוקה הפנימית תוסדר מול רמ"י.

לגבי התנגדות 12 השמאי מטעם המתנגדים עשה בדיקה כלכלית בדקנו זאת ומבחינתנו מרבית המבנים שם ישנים והרוסים, התרומה שלהם מוטלת בספק ולכן הטענה שלהם אינה מוצדקת.

לגבי התנגדות 4 נבדקה ע"י שמאית התוכנית וסברה שאין משמעות לערכי השווי ולא למקדמים היות וההקצאה היא יחסית לפי מצב נכנס, לפי מגרש אחד בלבד, ההסבר למקדם המסחר השונה הנו בכך שבמתחם הצפוני קיימים שטחי מסחר רבים המהווים חלק ממגדל אחד ומתוכננים בשלוש קומות ראשונות כאשר השווי למסחר הנו ממוצע, זה שונה מהמתחם הדרומי שבו המסחר פונה לרח' ראשיים. להתנגדות 6 תרומת המחוברים- שמאית התוכנית בדקה את הנושא, הבדיקה העלתה שמרבית המבנים ישנים ונותרו נטושים ולכן לא קיבלו את תרומת המבנים, למעט מבנה אחד שהיה בהיתר והוא כן קיבל. להתנגדות 7 - ייעוד הקרקע בחלקה 9 נקבע לפי המצב המאושר ולא לפי השימוש בפועל.

להתנגדות 8 – בטבלת האיזון השטח הציבורי שנכלל בחלקה 123 מבוסס על מפת מדידה ויעודי קרקע במצב הנכס. למתנגדים 11-12 – חלקה 9 עוברת צפונה, אין משמעות למחוברים.

אלון הרשקוביץ : מקריא את חוות דעת הצוות.

עו"ד טויסטר : אי אפשר לטעון שאין כלכליות, כלכליות זה רף תחתון. ביקשנו לבחון את התוכנית שתהיה יותר כלכלית וישימה. המושה של 32 מ"ר עם עיריית ת"א, זה רק יתרונות להיות במושה, אם ה-32 מ"ר ייכנסו לתוכנית ייגרמו לנזק בשווי, מעבר לפגם המוסרי לקחת שטח לרכב ביטחון ולהגיד שמגיע זכויות.

עו"ד אופיר כהן משרד עו"ד וילצ'יק: רמ"י לא נמצאת פה, אין לה כל משמעות. בנושא השני נכון שהמתחם הצפוני הוא ברחק מעל 70 תמא אבל במגרש הדרומי אנו לא ברחק הזה. כשמגדילים במתחם הצפוני ל-30 קומות גם כאן נכון להעצים את הזכויות.

עו"ד גלעד שמעון: תכנון צריך לשקף את המצב המדויק אי אפשר לתכנן ולא לכלול. עו"ד קירה לרנר (בזום): ההמלצה להעביר את ההקצאה של הזכויות של החלקות 5 ו-9 אלינו פוגעת בנו כלכלית. השטח של החלקות הללו מדלל את הזכויות. אין הצדקה לקבוע את הדב"י כאחוז מהמגורים במיוחד לאחר שהמגורים נקבע בתמהיל קטן של 25 אחוז מהזכויות. לפי מדיניות הוועדה אמור להיות דבי של 10% ולא 15%. לגבי מודל של השכרה לצמיתות היא אפשרת במקרה של שטח חום ולא שטח פרטי. **חיים גורן:** תוכנית שעוברת למחוזית אומרת שניתן לעשות בה תיקונים אבל זה לא יהיה נכון לעשות תכנית חדשה ולהמתין עוד 20 שנה. התוכנית גם ככה מסובכת. אפשר לחשוב לעשות הכי טוב שאפשר אבל זה לא ייגמר כמה שנים. השינויים הגדולים נעשו וכל עוד אנו נמצאים בסיטואציה הזו, חשוב שזה ייקרה. מלי פולישוק: זה נכון שזמן הוא גם כסף וחיים, משנת 2010 דנים בתוכנית הזו, יחד עם זאת תכנית שאינה נכונה לזמנה גם זה לא נכון. אין ספק שהמחוזית תשנה את התוכנית ולכן גם הוועדה הזו צריכה להתייחס בהתאם. בתוכנית לא רואים ניצול מיטבי של השטח. לא קיבלתי את הנימוקים למה לא לכלול את החלק המזרחי? האם יש שינוי? אין הצדקה לטעמי לא להכליל את החלק המזרחי של גולומוב לתכנית הזו. חיים גורן: מה לגבי הדבי?

אלון הרשקוביץ: כיום בפרויקטים מע"רים בנווה שאנן אנו מבקשים 15 אחוז דב"י. אנו מעבירים את התוכנית לוועדה מחוזית לא על מנת לפתוח אותה שוב אלא כדי לאשר אותה ולהתגבר על הטעות הטכנית בתכנית מתאר תא/5000. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה של תא/5000 וכוללת הקצאות נרחבות לשטחי ציבור- הרחבת דרכים, שב"צ, דרך לטיפול נופי ועוד. הצפיפות בתכנית עומדת בכל הנורמות של היחידה האסטרטגית ובהתאם לפרוגרמה שנערכה לשכ"י שפירא ונווה שאנן, חשוב לשמור על איזון. התוכנית היא תוכנית טובה שיש בה אילוצים, כגון גשר המכנסיים. לבסוף אזור המגורים והתעסוקה מתוכננים היטב ונותנים דופן איכותית לשכונת שפירא עם הבינוי הנמוך שלה מחד ועליה לגובה של עד 30 קומות מצפון מאידך. לגבי הרצועה המזרחית - מסומנת כמעורבת לתעסוקה ומגורים, ביעוד אחר, גם היסטורית מנותקת מהשכונה. כפי שנאמר במענה להתנגדויות הם יכולים לבוא מגובשים ונקדם תכנית טובה של איחוד וחלוקה עם קשר פיזי הגיוני של שימושים ופעילויות. דורון ספיר: אנחנו נאמץ את חוות דעת הצוות פה אחד.

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבקשת מהוועדה המחוזית לאמץ את כל ההליכים וההחלטות של הוועדה המקומית, כפוף לתנאים ותיקונים הבאים:

1. **לעדכן את זכויות הבניה במתחם הצפוני להלן:** רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח ברוטו למגורים 8,420 מ"ר – 6,147 מ"ר עיקרי ו-2,273 מ"ר שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים יוקדשו לטובת חללים משותפים לרווחת כלל דירות השכירות.
2. **גזוזטראות:** לשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.
3. **איחוד חלקות 5 ו-9 גוש 7066:** לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו-9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
4. **מסמכי איחוד וחלוקה (תיקון טכני):** לתקן במסמך המלווה: שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.
5. **גובה בניה:** במתחם הצפוני לעדכן את גובה הבניה המותר ל-30 קומות + קומה טכנית.
6. **חזיתות מסחריות:** להוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט.

7. **תיקון טכני במסמכי התכנית:** סעיף 6.12 - תוספת סעיף - הבטחת ביצוע הפיננסיים וההריסות מהמגרשים הציבוריים בהתאם למפורט בתכנית זו יהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר ולא תנאי למתן היתר בניה.
8. **לדחות את כל יתרי ההתנגדויות**
9. לאור השינויים המוצעים וההמלצה להעברת חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 ממתחם או"ח דרומי למתחם או"ח צפוני אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות ובהתאם לשקול דעתה להורות על פרסום לפי סעיף 106(ב) כתוצאה מקבלת ההתנגדות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי