

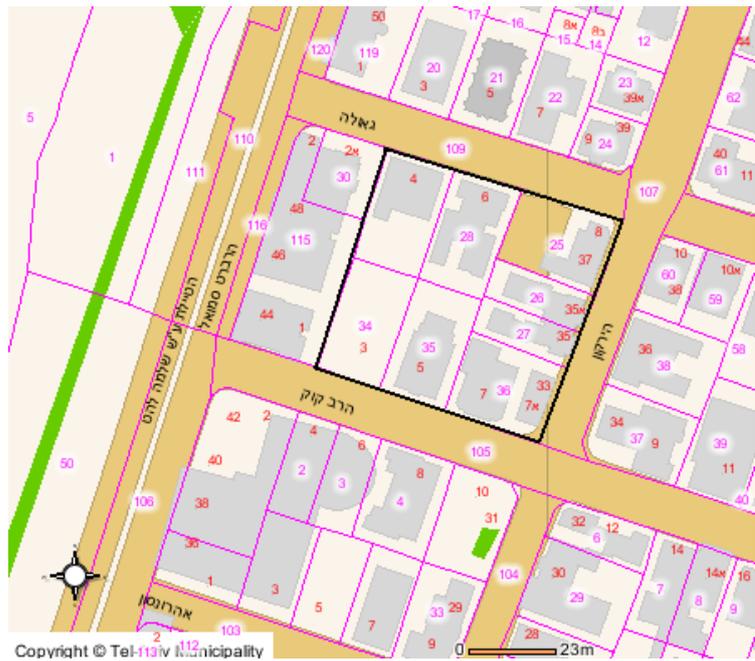
התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

דיווח:
טעות סופר בדריפט שהובא לדיון בוועדה.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מז' -רח' הירקון ; צפ' -רח' גאולה ; דר' -רח' הרב קוק ; מע' - חלקות 115,30 גוש 6914 (בנין על הרב' סמואל)

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4



גוש/חלקה:

חלקה	חלקה	גוש חלקי	גוש
	25		6914
	26		6914
	27		6914
	28		6914
	29		6914
	34		6914
	35		6914
	36		6914

שטח קרקע: 3.14

מתכנן: אדר' אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון תא/3690 - 507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

מצב השטח בפועל: חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 1-3 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח' הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר.

הרחבת רח' הירקון.
תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח' נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר), לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפינריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

מצב תכנוני קיים: על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח' הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינוייה) שקבעה יעוד למגורים ב', תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם. התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ' מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ"א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות. יש לציין שבשינוי לתמ"א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ"א) יועדו למלונאות.

המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בועדה המקומית ע"י היזמים בתאריך 22.2.2006:

1. **איחוד החלקות** למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ'.
2. **קביעת זכויות בניה** לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור 400% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (כ-3.1 דונם) ובשטח כולל של 12,550 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
3. מתוך סה"כ השטחים העיקריים 8785 מ"ר יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו-3765 מ"ר למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
4. **הגדרת בינוי** של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עלית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
5. **הגובה המוצע והתפלגות השימושים:** קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה"כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
6. **מספר יחידות הדיוך המוצע למגורים:** 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיוך: כ-75 מ"ר.
7. **קני בנין:** קדמי 0 לרח' הירקון ב-5 הקומות הראשונות, 1.0 מ' בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ' לרחובות גאולה והרב קוק.
8. **חניה:** מוצעת קומת חניה, טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח' גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח' הרב-קוק. החזית רח' הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט' 22006-5):

חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו-50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי, מול מה"ע וצוות תכנון מרכז.

02.04.2008: דיון בהפקדה.

מצב מוצע חדש בהמשך להחלטת הועדה כמפורט לעיל ולאחר בחינה מחדשת של הבינוי:

1. במקום 2 מגדלים מוצע בינוי נמוך מלווה רחוב בגובה 4 קומות מעל קומת כניסה ומעליו מגדל אחד בגובה 15 קומות. סה"כ גובה הבניה 19 קומות מעל קומת הכניסה.
2. היקף זכויות הבניה לשטחים עיקריים המוצע – 350%, 180% למגורים ו-170% למלונאות.
3. השימוש למלונאות יהיה במבנה הנמוך מלווה הרחוב. במפלס הקרקע תהיה חזית מסחרית. השימוש למגורים ימוקם במגדל מעל המבנה הנמוך.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

4. תהיה הפרדה בין השימושים השונים באיזור הלובי וגרעיני המדרגות והמעליות וכן תהיה הפרדה במרתפים בין מקומות החניה למגורים לבין

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<p>180% למגורים 170% למלון ומסחר סה"כ 350% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (3.138 ד').</p> <p>5628 מ"ר למגורים 5355 מ"ר למלון ומסחר סה"כ 10,983 מ"ר שטחים עיקריים</p>	<p>לבניה חדשה לפי תכנית מ': 146% למגרשים קטנים מ-500 מ"ר 180% למגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה. 250% למלונאות במגרשים מעל 1.0 ד'. 180% = 5628 מ"ר שטחים עיקריים.</p>	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19 קומות מעל קומת כניסה.	4-5 קומות מעל קומת עמודים וחדרים על הגג.	1. מ"ר	גובה
בהתאם לתקן החניה במרתפי חניה.		קומות מטר	מקומות חניה

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות:

מוצע לאשר את התכנית בכפוף להערות להלן:

- קוי הבנין לרח' הירקון יהיו בהתאם לקו הבנין המאושר בתכניות הגובלות מצפון ומדרום לתכנית.
- קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ- 4.0 מ'.
- לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
- תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
- תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
- יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
- תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכניות לועדה המחוזית.

מהלך הדיון:

אדר' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית. היזם מבקש 200% בניה למגורים ו- 200% אחוזי בניה למלונאות. אלישע מבקש שחישוב זכויות הבניה יגזרו מהשטח ברוטו.

הועדה מחליטה (2.4.2008):

- לאשר להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להערות ותנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
22/11/2023	507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)
10 - '23-0021	דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת

2. כחלופה – שימוש למלון ומגורים בהתפלגות: 60% למלון ו- 40% למגורים בהיקף בניה של 400% בכפוף למגבלות התכנית והגובה המוצעים בתכנית.
 3. תנאי לאישור התכנית אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור וולחוי"ף.
 4. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו 4.0 מ' לאחר הרחבת רח' הירקון.
 5. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ- 4 מ'.
 6. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
 7. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
 8. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
 9. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
 10. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
 11. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.
 12. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.
- משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

דיון נוסף 30.01.2013:

- בעלי הקרקע הנוכחיים רכשו את הקרקע לאחרונה, מפאת התמשכות תהליכי העברת הבעלויות, והעובדה כי עברו למעלה מ- 4 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, מובאת התכנית בשנית לאישור הוועדה המקומית.
- התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.
- בקשת בעלי הקרקע לפרוייקט בשתי חלופות:
- חלופה א- לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית ולשנות את החלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלון ומגורים ולהתאימה להחלטה קודמת מיום 22.02.2006, ולפיה חלוקת השימושים בתכנית יהיו 400% שטחי בניה עיקריים בחלוקה של 50% למלונאות ו- 50% למגורים לפי הפרוט הבא:
 1. פרוט קומות: קרקע + 5 קומות מסד+ קומה מפרידה + 13 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה. סה"כ 21 קומות.
 2. גובה בניין עד 83 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- חלופה ב- לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה לשימוש מלונאי בלבד לפי 450% שטחי בניה עיקריים, לפי הפרוט הבא:
 1. פרוט קומות: קרקע + 5 קומות מסד + קומת מעבר + 15 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה סה"כ 24 קומות.
 2. גובה בניין עד 94 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

חוו"ד הצוות:

ממליצים לצרף את הוועדה המקומית כיוזמת התכנית ולקדמה להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. חלופה שימוש מעורב - חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
 - מלונאות: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
 - מגורים: עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
 - מסחר (חובת הקמה בקומת הקרקע): בנוסף למפורט, 400 מ"ר שטחי מסחר + 30% שטחי שרות.

התוכן	מס' החלטה
507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2) דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	22/11/2023 10 - 0021-23ב'

- שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליחיד, 8 מ"ר לחדר מלון.
 - פרוט קומות : קומת קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) עד 21 קומות.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 85 מ'.
 - רוחב קומת מגדל מקסימלית 25 מ'.
 - תכנית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
 - יסומן תחום איתור למיקום מגדל.
2. חלופה ב שימוש מלונאי בלבד – חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
- 450% שטחי בניה למלונאות בלבד – כולל שטחי מסחר.
 - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): 8 מ"ר לחדר מלון.
 - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
 - פרוט קומות : עד 24 קומות.
3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. הקלות בקווי הבניין ובגובה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
5. תמהיל דירות לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יחיד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
6. גובה קומת קרקע/קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
8. חובת הקמת מסחר בקומת הקרקע לפי השטחים המוצעים בכל אחת מהחלופות.
9. ירידה לחניונים/דרך שרות תהיה בתחום הבניין ולא במרווחים הצידיים.
10. חניון ציבורי לבאי החוף:
- תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניון ציבורי לבאי חוף הים, וזאת בנוסף למקומות החניה נדרשים עפ"י התקן.
 - לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע1.
11. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזממן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אזור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
12. תנאים למתן היתר בניה:
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.
 - עמידה בתקני משרד התיירות.
 - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.
 - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דיוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
1. חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים:
- המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')
 - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
 - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהיה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
 - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

2. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
3. חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.
14. זמן ביצוע – אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0002-13ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את שלושת הפרוייקטים ביחד. הירקון 27-23, הירקון 33-37, והרברט סמואל 18 שלושת הפרוייקטים יהיו למלונאות מגורים ומסחר.
 אדרי אלישע רובין: מציג את הפרוייקט בירקון 33-37 דיון נוסף להפקדת התוכנית. שמואל גפן: מה יהיה רוחב הרחוב אחרי הפקעה?
 אדרי אלישע רובין: רוחב 45 מר'.
 צבי לוי: ב-2008 הועדה המליצה שהשימושים יהיו 60% מלונאות ו-40% מגורים. היזם ביקש שנמליץ 200% ו-200% ואנחנו מבקשים לשמור על המדיניות הזו.
 שמואל גפן: כלומר אתה סוטה מהמדיניות 40/60.
 אהרון מדואל: אם זה איזור לתכנון בעתיד - אני לא מבין לא צריך לאשר מגורים על הים.
 צבי לוי: הועדה המקומית מתבקשת להיות שותפה לתוכנית מאחר ובעלי הקרקע שחתומים מהווים פחות מ-50% מסך בעלי קרקע.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובתנאים הבאים: סך זכויות הבניה יהיו 400% שטחים עיקריים. חלוקת השימושים לפי 60% למלונאות ו-40% למגורים. לזכויות אלו יתווספו שטחי מסחר כמצויין בחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל ואסף זמיר.

דיווח:

טעות סופר בדרכת שהובא לדיון בוועדה.

בדראפט נכתב:

- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.

להלן התיקון הנדרש:

במקום המילה "יוזמי" התכנית, צ.ל. "מגישי" התכנית.

- יוזמי התכנית אינם מהווים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית נדרשת להצטרף למגישי התכנית.

בישיבתה מספר 0008-13ב' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי צבי לוי: מציג הדיווח.
 דורון ספיר: האם יש לנו כתב שיפוי מלא?
 צבי לוי: כן
 דורון ספיר: מבקש שכתב השיפוי ייבדק ע"י היועצת המשפטית על מנת לבחון כי הוא מכסה את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.

הועדה מחליטה:

מס' החלטה	התוכן
22/11/2023	507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)
10 - 23-0021	דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת

לאשר את הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התוכנית בכפוף לכך שכתב השיפוי משפה את הועדה המקומית גם כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, שמואל גפן, דן להט וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 824 מיום 22/06/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7237 בעמוד 4738 בתאריך 30/03/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/04/2016	הארץ
07/04/2016	העיר
08/04/2016	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ 4 - מגדל המוזיאון תל אביב 6423806	עו"ד אבי סויצקי
רחוב קפלן אליעזר 2 תל אביב - יפו 6473403	עו"ד בצלאל גרוס
יגאל אלון 67 תל אביב 6744317	עו"ד צילקר עופר
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521	ענת בירן
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	עפר טויסטר
רחוב תש"ח 2 תל אביב - יפו 6209311	שחר פריזט, עו"ד

1. טענת ראם החזקות, סיטי פט פארק וגל מתש אחזקות – ע"משרד עו"ד "שיבולת"

טענה	מענה	המלצה
------	------	-------

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690 - תא/507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - 0021-23'

		רקע - המתנגדים רכשו קרקע במרחב הכלוא בין הרחובות: הירקון, יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה. (מרחב הצפוני למרחב התכנית המוצעת)
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות שנקבע בתכנית הוא פועל יוצא של סך הזכויות חלקי התכנית לקומה !. הוועדה המקומית אינה מתירה "לנפח" את הבינוי המוצע בתכנית כך שיווצרו חללים שאינם ניתנים למימוש כמו גם הוועדה המקומית אינה מתירה הקמת קומות בעלות חלל כפול ו/או גלריות לאורך חוף הים.	יש לקבוע בתכנית שמספר הקומות שניתן יהיה לבנות במקרקעי התכנית יהיה 25 קומות בחזית להרברט סמואל ולא 21 קומות כמוצע בתכנית.
לדחות את ההתנגדות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה, 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	יש לקבוע את חלוקת השימושים בתכנית ל 50% מלונאות ו 50% מגורים (במקום 60% למלונאות ו 40% למגורים כמוצע בתכנית)
לא רלוונטי	במרחב התכנית לא קיימים שטחים מלונאיים בנויים – התנגדות לא רלוונטית.	יש לחשב את שטחי המלונאות הבנויים בטרם מתן תוקף לתכנית יילקחו בחשבון במסגרת חישובי שטחי המלונאות שיבנו לאחר מתן תוקף לתכנית.
לדחות את ההתנגדות.	זכויות הבניה המבוטאות ברח"ק 6.0 נגזרות מהמוצע בתכנית המתאר. התועלות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתכנית המתאר עשויות להכיל ניווד זכויות משימור כל זאת עד לרח"ק המקסימלי האפשרי ולא מעבר לכך.	יש לקבוע בתכנית שניתן יהיה לנייד זכויות לשימור ממקרקעין אחרים בעיר תל אביב למקרקעי התכנית לטובת מלונאות.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במסמך המדיניות מסומנת מטרה עירונית להרחבת רחוב הירקון ל- 21 מ'. כל התכניות שבמרחב 16, דהיינו בין רחוב אלנבי בצפון לכרמלית מדרום, קבעו הפקעה כך שרוחה הדרך תהיה	יש לצמצם את ההפקעה הקבועה בתכנית לטובת הרחבת רחוב הירקון.

התוכן	מס' החלטה
447-0190507 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

	21 מ'. רוחב דרך זה נדרש עבור מדרכות רחבות ושיפור המרחב הציבורי.	
יש לצרף את מקרקעי המתנגדים לתחום התכנית כך שהקו הכחול של התכנית יחול גם על מקרקעי המתנגדים.	בעלי הקרקע – המתנגדים – מקדמים בימים אלו תכנית דומה במרחב הצפוני. לכשיבשיל התכנון יובא לבחינת הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות.

2. טענת לוקמייר לימיטד – ע"י עו"ד דפנה תמיר .

טענה	מענה	המלצה
התכנית המופקדת מתעלמת מחלקת המתנגדת ומהבניין הבנוי בה , חלקה 30 בגוש 6914 הנמצאת ממערב לגבול התכנית. התכנית פוגעת במתנגדת ונעדרת כל ראייה כוללת.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראייה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במגרש הפונה לים קיים בניין שאינו שייך למרקם הבניינים הכלולים בתכנית, מדובר בבניין חדש יחסית, שהינו מגרש "חריג" בייעוד מגורים על קו החזית של רחוב הרברט סמואל. מבחינה תכנונית אין מניעה לתכנון נפרד של המתחם הכלול בשטח התכנית , תוך הותרת מגרש המתנגדים בהתאם לייעודו התקף. זאת ועוד, הכללתו של מגרש המתנגדים בתכנית איחוד וחלוקה עם המגרש הנדון תביא לכך שמגרש זה "ישאב" את רוב זכויות הבניה שבתכנית ונראה כי תסכל כל אפשרות מעשית למימושה.	לדחות את ההתנגדות.
פגמים בתכנית הנובעים מכך שבניין המתנגדת ממוקם במרחק מטרים ספורים מהבינוי המוצע בתכנית : <ul style="list-style-type: none"> מטרדי רעש וזיהום הנובעים ממיקום כביש הגישה לחניון וכביש שרות לפריקת אורחי המלון כמו גם פריקה 	הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון	לקבל את ההתנגדות.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא - 507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

	<p>אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.</p>	<p>וטעינה של סחורות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום חדרי אשפה ושירות הפונים לעבר מגרש המתלוננת. • יש למקם את האזור הלוגיסטי של הפרוייקט מתחת לפני הקרקע.
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות להבטחת הקמת הרצועה הירוקה .</p>	<p>"הרצועה הירוקה" בין חלקת המתנגדת לבין המתחם הינו כללי ובלתי מחייב, לא הוכנסו הוראות בתכנית לעניין זה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים</p>	<p>יש להגדיר כי ייעשה שימוש בקיר אקוסטי שיצמצם את הפגיעה בבניין המתנגדת ובדיריו.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ההוראות להקמת מתקני אשפה ומתקנים טכניים מתעדכנות מפעם לפעם. ייתכן ויעבור זמן בין אישור התכנית לבין מימושה כך שהוראות בדברים אלו לא יהיו רלוונטיים. התכנית כן קובעת כי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב הנותנת דעתה לכלל עניינים אלו הינה תנאי למתן היתר בניה .</p>	<p>יש לקבוע כי ההוראות בדבר הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה ומתקנים הנדסיים יהיו בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה פטר את התכנית מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה(מכתב מיום ה- 01-07-2015)</p>	<p>לא בוצע תסקיר השפעה על הסביבה כנדרש בחוק.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לא כל תכנית נדרשת להליך שיתוף ציבור. היות ותכנית זו תואמת את תכנית המתאר ת"א 5000 עליה התקיים הליך שיתוף ציבור מקיף, והיות והתכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית החלה על המרחב שבין הרברט סמואל לירקון הועדה המקומית לא חשבה שיש לערוך הליך שיתוף ציבור נוסף.</p>	<p>ראוי היה לבצע הליך של שיתוף הציבור בתכנון שהינו בעל השלכות נרחבות.</p>

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690 תא/507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

3. טענת בעלי דירות הירקון 35/א - ע"י עו"ד בצלאל גרוס

לדחות את ההתנגדות.	<p>חוק התכנון והבניה מאפשר להכין תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לתנאים הכלולים בחוק. ולכן הועדה המקומית נכנסה בנעלי החלקות האחרות.</p>	<p>היזום תכנן והגיש את התכנית המוצעת לא רק על שתי החלקות בבעלות היזום, כי אם צירף חלקות אחרות בבעלות אחרים, כולל בבעלות המתנגדות, שלא שותפו בסוד הכנת התכנית.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>התפלגות שימושי הקרקע, כמו גם זכויות הבניה ונפחי הבניה, תואמות לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות הוועדה המקומית. מרחב התכנית כולל חלקות הכפופות לתא/1200 הקובעות את החלקות הללו ל"אזור בתכנון בעתיד". התכנית קובעת ייעודי קרקע שימושים וכו', ע"י כך מאפשרת התפתחות רצועת החוף ובניה למגורים ומלונאות. לאזור שהיה "מוקפא" שנים רבות.</p>	<p>התכנית המוצעת הינה למעשה ניסיון השתלטות של היזום על רכושן של המתנגדות, המשמש כיום למגורים, למבנה המיועד להריסה כנגד הענקת זכויות ערטילאיות מופחתות במגרש אחד, שבעיקרו נועד למלונאות עם הגבלות חמורות שלא ניתן למימוש על ידן.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית – קביעת תנאי סף – ישנה דרישה כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לצורך קידום התכנית. מכיוון שהתכנית עונה לעמדת הוועדה המקומית ותכנית המתאר תא/5000, כי אז צוות התכנון המליץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישה ואכן הוועדה המקומית בהחלטתה הצטרפה כמגישה.</p>	<p>אין בעובדה שבהוראות התכנית נכתב שם הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כמגישה נוסף של התכנית, כדי לקבוע כי הינה מגישה התכנית.</p>

לא רלוונטי	הליך ההפקדה אושר במוסד התכנון הרלוונטי – הועדה המחוזית.	נפלו פגמים בהליך הכנת התכנית והפקדתה.
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לקבל 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>1. הנושא נבדק ע"י שמאית התכנית ולא נמצא עיוות בהקצאת הזכויות בין הבעלים</p> <p>2. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.</p> <p>3. אין זו תפקידה של השמאית זה עניין שבין הבעלים</p> <p>4. טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון</p> <p>5. אין צורך בבדיקת תמ"38 שהינה זכויות מותנות ולא מוקנות ע"י הועדה.</p> <p>6. אין השפעת שווי במצב הקיים לתמא 13.</p> <p>7. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים</p> <p>8. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים כמו כן נבדק נושא השוויים הדיפרנציאלים של תרומת המבנים ונמצא כתקין בגלל סוגי בניה שונים בשטח.</p>	<p>1. היזם מנסה באמצעות לוח ההקצאות להוסיף זכויות בשיעור 1% לטובתו ע"ח המתנגדות האחרות.</p> <p>2. מקדמי השווי לחלקות היזם לעומת חלקות אחרות יוצרות הטעיה לטובת היזם.</p> <p>3. השמאית לא בצעה בדיקה על חלוקה וייחוד הבעלות בדירות ופס"ד בענין פרוק שיתוף.</p> <p>4. לפי טבלת הזכויות של השמאית קיימת טעות כי בעל חלקה של פחות מ-500מ"ר צריך לקבל פחות זכויות.</p> <p>5. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 38</p> <p>6. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 13 תיקון 4 שבהפקדה לפיה חלקות באזור מגורים ומלונאות צ"ל שווי מופחת</p> <p>7. שמאית התכנית טועה במקדמים למיקום שמאי המתנגדת סובר אחרת.</p> <p>8. שווי תרומת המבנים צריך להיות שווה בכל החלקות.</p>

התוכן 447-0190507 תא/3690 - הירקון 37-33 (2) דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	מס' החלטה 22/11/2023 10 - - '23-0021
--	---

טענת חברת תמי ושרי אחזקות בע"מ – ע"י עו"ד עופר צילקר .

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	<p>החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.</p>	<p>חוסר התאמה לתכנית המתאר תא/5000 לעניין הוראות "אזור מוטה מלונאות" בו נקבע כי לא פחות מ- 30% משטחי הבניה יהיו מיועדים למלונאות.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>עפ"י חוות דעת שמאית הוועדה המקומית התכנית נמצאה כלכלית וראויה וכדאית.</p>	<p>קיים ספק בעניין ה"כדאיות הכלכלית" של ייזום הבניה בהתאם לחלוקת היקפי השימושים לעיל.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>השטחים הציבוריים בתכנית נקבעו בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי אשר לקחה בחשבון בין השאר את כמות יח"ד המתווספות על ידי התכנית. התכנית מחייבת הקמת 50 מקומות חניה לציבור . קומת חניה (בהתאם לנספח התנועה) עשויה להכיל כ- 70 מקומות חניה, כך שקומת החניה עליונה (1-), עשויה להכיל את החניון הציבורי, החניה הנדרשת לשטחי הציבור והחניה הנדרשת עבור השטחים המסחריים.</p>	<p>מטלות ציבוריות- המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית טומן בחובו עלויות ניכרות.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>הועדה המקומית מעודדת תמהיל דירות מגוון. מדיניות זו אומצה גם ע"י הועדה המחוזית.</p>	<p>התכנית קובעת כי "סך כל הדירות הקטנות " בפרוייקט לא יפחות מ- 20% מסך כל הדירות. יש לבטל סעיף זה מאחר והאזור מתאפיין בדירות יוקרה רחבות ידיים.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>התכנית עצמה כוללת לוח הקצאות ואיזונים, כך שלא נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. 14 שנה למימוש תכנית הוא זמן אפשרי.</p>	<p>התכנית קובעת כי היא תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק ולא, תתבטלה ההוראות מכח התכנית הזו. עוד נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. יש להאריך מועד זה מאחר והזמן שנקבע אינו ריאלי לנוכח ריבוי הבעלים ועוד..</p>

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מטרות התכנית הקובעות בין השאר את הרחבת רחוב הירקון כמו גם קבלת תכנון מיטבי אינן מתיישבות אם בקשה זו. סביר להניח כי היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות הניתן בתכנית יהיו שונים משמעותית.</p>	<p>יש לחלק את שטח התכנית ל 3 מתחמי תכנון בהיקף בניה הזהה לזה שבתכנית המוצעת, כך יבוטל רכיב המושע והצורך בטבלאות איזון והקצאה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים בשטח יצוין שהתנגדויות לתכנית היו באופן סותר כאשר נשמעות טענות גם להצדקה לתרומת המבנים באופן שונה מקביעת השמאית.</p>	<p>המבנים בשטח התכנית אינם עומדים במבחן תרומת המבנים ולכן אין לתת בטבלת האיזון של השמאי שווי בגין מבנים.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון.</p>	<p>חלקות 26 ו-27 שטחן קטן מ-500מ"ר ולכן צריכות להכנס לטבלת האיזון במצב הנכנס עם שווי קרקע לפי 146% ולא 180% לפי שמאי התכנית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.</p>	<p>לדעת שמאי המתנגדת מקדמי השווי בגין מיקום החלקות במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאי התכנית אינם נכונים .</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הנושא ייבדק ויתוקן בהתאם בכל מקרה אין לכך השפעה על טבלת האיזון מכיוון שבמצב המוצע קיים מגרש אחד שבו מתחלקים כל בעלי הזכויות בתכנית.</p>	<p>היקף הנתונים במצב המוצע כפי שנרשם ע"י שמאי התכנית אינם נכונים</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>נושא הבעלות המשותפת במצב המוצע הינו בסיס התכנית כפי שהיא מוצעת תכנונית.</p>	<p>עפ"י התכנות תכנונית עיקרון הבעלות המשותפת אינו מקובל על המתנגדים.</p>

4. ולרי קוסטובסקי – ע"י עו"ד עופר טויסטר .

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה קודם.	התכנית אינה כלכלית.
לדחות את ההתנגדות.	שטחי הבניה למרפסות הם מעבר לחישוב הרח"ק המקסימלי (6.0) שניתן בתכנית. הנחיות הוועדה המחוזית הם שטחים אלו יכללו כשטחי בניה בטבלא 5.	אין לכלול את שטח המרפסות כחלק מהשטח המותר לבניה.
לקבל את ההתנגדות.	ניתן להגדיל את תכנית הקומה בשטחי המרפסות כמבוקש. כתוצאה מכך יש להקטין את מספר הקומות בהתאמה. ז"א יש להוריד קומה מסך הקומות דהיינו ייקבעו 19 קומות במקום 20 קומות.	יש לשנות את הסעיף הקובע כי תכנית קומת המגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות)
לקבל את ההתנגדות.		מבוקש להתיר הבלטה של 1.60 מ' בקומות המעבר והמגורים בחלק המגדלי של הפרוייקט על מנת לקבל מראה אחיד וליניארי.
לדחות את ההתנגדות.	נטיעת עצים לאורך זיקות ההנאה במרחב הציבורי חיונית. ללא מילוי אדמה כאמור אין ייתכנות להשרדות עצים.	עקב הקרבה לים יש למנוע העמקת יתר של המרתפים ולבטל את הדרישה לעומק אדמה רציף מעל המרתפים לנטיעת עצים במגרש.
לדחות את ההתנגדות.	הוועדה המחוזית בהחלטתה על הפקדת התכנית קבעה כי תכנית 1/ע/ המאפשרת פתרונות כני"ל לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.	יש לשנות את סעיף 6.13 שעניינו השארה של לפחות 15% משטח המגרש עבור חלחול ומתן אפשרות לפתרונות חלופיים שיבטיחו ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים.

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

לדחות את ההתנגדות.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	התכנית מציגה ב"מצב מאושר" כי ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד". מבוקש כי ייעוד הקרקע במצב הקודם יהיה בהתאם לתכנית 44.
לדחות את ההתנגדות.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	החלטת ההפקדה הקובעת את גבולות ה"קו הכחול" וכוללת את הרחובות גאולה והרב קוק, על מנת להסדיר אותם סטוטורית אינה נכונה גם אם יקבע כי תכנית 1200 חלה במצב הקודם שהרי תכנית זו (1200) לא ביטלה את הכבישים המצויים בתחומה.
לדחות את ההתנגדות.	כי נפח הבניה הוא הקובע וכי זכויות בניה שלא נכנסות לקווי בנין תכנית ומספר קומות תבוטלנה בנוסף עמדת הוועדה המקומית היא כי למעט זכויות בניה שמקורן בתכנית השימור 2650א, לא ינידו זכויות בניה ממקור אחר.	על מנת להגדיל את כדאיות התכנית מבוקש לבטל את הסעיף האומר כי "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה"
לדחות את ההתנגדות.	חניון ציבורי הוא חניון ציבורי כמופיע בחוק.	מבוקש להבהיר כי החניון הציבורי הנדרש אמנם ישמש כחניון ציבורי אך הבעלות עליו תהא פרטית.
1. לדחות את ההתנגדות	1. בבדיקה שערכנו התכנית הינה כלכלית לזים	1. בדיקה כלכלית של הפרוייקט מראה על רווחיות שלילית יש להוסיף 3,000 מ"ר נוספים למגורים לכל הפחות
2. לדחות את ההתנגדות	2. בבדיקתנו את שמאית התכנית מסתבר שהיא חשבה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35	2. קיימות טעויות בטבלת האיזון שמאית התכנית לא חישה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 שמאי המתנגד חישב על פי מידות תשריט ההיתר
3. לדחות את ההתנגדות	3. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים לפי 2,500 ש"ח בחלקה 28 של המתנגדים.	3. שמאית התכנית טעתה שקבעה 2,500 ש"ח למ"ר שווי פיסי למבנים צ"ל גבוה יותר.
4. לדחות את ההתנגדות	4. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.	4. לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, מיקום החלקות וצורתן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים
5. לדחות את ההתנגדות	5. שמאית התכנית בדקה את נושא ערכי השווי ונמצא שהינם משקפים את השווי המתאים.	5. התנגדות לערכי השווי במצב היוצא

5. טענת דניאל בראנץ - ע"י עו"ד שחר פריזט

לדחות את ההתנגדות.	<p>הוועדה המקומית בהחלטתה להמלצת הפקדה לתכנית קבעה חלוקת זכויות בניה של 60% למלונאות ו40% למגורים.</p> <p>הוועדה המקומית רואה בקידום מלונאות בקו החוף מטרה עירונית ראויה. תוספת שטחי מגורים לתכנית מטרתה לאפשר כדאיות כלכלית. לתכנית, כפי שנבדק יש כדאיות כלכלית ביחסים אלו.</p>	<p>יש ליצור איזון בין שטחי הבניה לשימושי מגורים ומלונאות כך שיחולקו באופן שווה 50% למגורים ו – 50% למלונאות. תכניות דומות כמו הירקון 23-27 ותכנית מתחם הכרמלית אושרו למתן תוקן ביחסים דומים.</p>
לדחות את ההתנגדות לעניין זה	<p>שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים</p>	<p>לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, גודל החלקות, צורתן ומיקומן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים</p>

חו"ד הצוות:

לתת תוקף לתכנית, לדחות ו/או לקבל ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלישע רובין: מדובר בתוכנית הירקון 33-37, תוכנית בנין עיר שאושר להפקדה במחוז כאשר במהלך ההפקדה הוגשו התנגדויות. מתזכר את הוועדה בקווים כללים לגבי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

חזי ברקוביץ: ההתנגדות מבקשת ליישר קו עם המדיניות של חוף הים ולא להסתתר מאחורי המילים עד 25 קומות. נאמר לנו כי מה שיהיה במגרש מדרום למגרש שלנו, יהיה גם לנו. לכן אנחנו רוצים לעזור למתחמים הנוכחים הסמוכים כי כך הדבר ישפיע על המגרש שלנו.

עו"ד יאיר סלומון מטעם שיבולת: אנחנו מצטרפים לטענות להתנגדות שמייצג עו"ד עופר טויסטר לנושא תוכנית 1200. אנחנו סבורים שצריך שטחי מלונאות קיימים לקחת בחשבון עם מלונאות ברשת החדשה. נושא תמהיל מלונאות המגורים והקומות שמתאים למדיניות העיריה. אנחנו מבקשים לנייד זכויות לשימור במקרקעין אחרים, צריך לצמצם את ההפקעה ברח' הירקון, וקו כחול לשתי התוכניות עם הפרדה להיתרים.

עו"ד דפנה תמיר בשם לוקמייר: אנחנו מייצגים את המתנגדים הגובלים לתוכנית ברח' הרברט סמואל בחלקה 30. מדובר בבנין מגורים בן 9 קומות שהוא גמור וניתן לאיכלוס. כל הטענות נמצאות בהתנגדות, למעשה התוכנית התעלמה מהבנין הנוכחי מהבינוי ומהקומה. ברור לנו שתהיה בניה ואנחנו מתנגדים לבינוי כפי שהוצא בתוכנית מאחר והוא רומס ולא מתחשב במבנה שלנו. כל החצר האחורית של הבנין שמו ליד הבנין שלנו, כלומר חניה של פריקה וטעינה, אשפה של ה-20 קומות חניה לאוטובוס כל כביש הגישה שמו מול בנין המגורים שלנו. למעשה כל חדרי השינה של הבנין שלנו פונים לחלקים של פחי האשפה ונתיב לאוטובוסים. לא נעשו תיקונים לתוכנית למרות שהדברים נאמרו והועלו בדיונים בוולחוף ובדיונים להפקדה. גם בנספח הבינוי אין הוראה בתוכנית לגבי האשפה והחניון. אין שום סיבה שכל החניה

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון 3690/תא-507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - 0021-23ב'

והאשפה יהיו מתחת לחלונות של בנין המגורים שלנו. זהו מטריד נוראי בגלל הרעש הריח, אנחנו מבקשים שהכל יוסת לרח' הירקון. מדובר באשפה של 20 קומות רמות גבוהות של מטריד. דבר נוסף – בבנין המדובר יש מלונאות ואח"כ מגורים כאשר הקומה השישית היא קומת מעבר, ובנספח הבינוי שבצד המערבי תהיה בריכה ובצד הצפוני יהיה דאק. אותה קומה תשמש גם את המלונאות וגם המגורים כל מי שירצה לראות את השקיעה לדוגמא כולם ילכו לקומה השישית שהיא מול בנין המגורים שלנו במרחק קטן הדבר בלתי סביר. אם רוצים קומת ביניים קומה פתוחה שיעשו אותה על הגג.

עו"ד בצלאל גרוס: אני מייצג את בעלי 9 הדירות ברח' הירקון 33א והיזמים הכלילו גם את החלקה ללא הסכמתם של בעלי דירות אלו. לפי הסעיף החדש של בעלי ענין צריך להיות 75% מבעלי הזכויות והם לא, נכון שפורמלית עיריית ת"א מופיעה כמגישת התוכנית אבל הם לא ממש נתנו את הדעת על התוכנית. מדובר ביזמות פרטית שלא מתחשבת בכלל בצרכים של הירקון 35 א'. בטבלת האיזון אפילו כאן יש כאן מקדמים שליליים לירקון 35 א'. אם הוגשו התנגדויות סימן שצריך תכנון מחדש מולכן זו תהיה תוכנית מגירה ואני מבקש שועדה תמליץ על תכנון מחדש ע"י אדריכל קייזר או אדריכל אחר שתתחשב בבעלי הבתים הקיימים ויתנו את ההקצאות הראויות שיהיה כדאי לממש אותם.

עו"ד שחר פריזנט: לא נמצא.

עו"ד עופר טויסטר: הקו הכחול מחייב את הרחבת רח' הירקון פיננו בינוי של מתחם שלא מכבד את העיר ויצירת אלמנט של מלונאות. כאן כל בנין הוא מו"מ. להיכנס לפרויקט של פיננו בינוי חייב להיות כלכלי על מנת שהפרויקט יצא לפועל. הבקשה שלנו כפרויקט לא כלכלי הוא אסון לזים ולעיר ובגלל המורכבות, בקשנו לשפר את הרווחיות שלו ולהוסיף עוד 3000 מטר, ולהוסיף עוד 25 קומות ולשנות את תמהיל המגורים. אנחנו מקווים ש100% מהפינויים יהיו עסקאות. אנחנו מבקשים לשפר לנו את הרווחיות ועוד 3000 מ' אנחנו מבקשים 25 קומות, ויחס המלונאות המגורים יהיה שונה לטובת 70% מגורים 30% מלונאות הדבר תואם את המדיניות ואת תכנית המתאר בסעיף 7.2.

תשובות למתנגדים ע"י עו"ד עופר טויסטר:

מענה להתנגדות בית ברח' הירקון, הבית צריך להיחרס וכמובן הוא אמור לקבל את הפיצוי הראוי. נשמח ששמאי אובייקטיבי יבדוק. לא ניתן להתחשב בבנין ולהשאיר אותו.

לגבי התנגדות דפנה תמיר – אנחנו לא פוגעים ולא יוצרים מטריד מטרף. אנחנו שמים את כל האלמנטים בבנין שלנו הדבר יכול לפגוע בנו ולא בהם. הטמעת האשפה אומרת שצריך לעשות קומת מרתף מאוד גבוהה עם רמפות, המרווח לא מאפשר לעשות את זאת, הנושא נבדק. האשפה אצלנו בבית לכן אנחנו נעשה את כל מה שניתן כדי שהאשפה לא תהיה מטריד.

תכנון רצועה ירוקה בין הבתים עפ"י בקשת עירייה למרות שזה לא נדרש. ציר האוטובוסים הם באפר. לגבי קומה 6 לגיטימי לעשות בנין מדורג ולהשתמש במרפסות מדורגות, גם אם יעשו שם אירועים זה במסגרת רישוי עסק הכלל במסגרת המגבלות ודיני רישוי עסקים. אם חלילה יהיה מטריד יהיו לדירות שלנו עריית ת"א מגבילה את השעות, בסה"כ מדובר בגינה ירוקה בקומה 6.

להתנגדות של סלומון, אנחנו מתנגדים בכל תוקף שנהיה בקו כחול אחד. אין לנו התנגדות לגבי זכויות מיטל להבי: למה נתנו להם מעל 51 אחוז?

צביקה לוי: המתנגדים של שיבולת הם לא חלק משטח התכנית.

צביקה הקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדפס כולל המלצות הצוות.

מיטל להבי: מה הוביל את ההחלטה של הועדה המקומית להיצטרף לתכנית כיוזמי התכנית. האם יש דיירים מוגנים במתחם הזה?

מלי פולישוק: לענין חדרי אשפה ואוטובוסים, האם יש מניעה לכתוב שיהיה קירוי.

צביקה לוי: אין מניעה, הצענו שעניין יבדק עם איכות הסביבה בעירייה והיא תמליץ.

עו"ד גרוס: לא קבלתי תשובה שהתכנון נעשה ללא שיתוף פעולה, כשמדובר על פיננו צריך שיתוף עם המפונים. יש פה בנין מגורים וצריך לתת מענה לפתרון חלופי לדיירים המפונים.

אריה קמיל מטעם מתנגדים של עופר טויסטר: כדי לפנות את הדיירים צריך להוסיף 3000 מ"ר למגורים כדי שהפרויקט יהיה כלכלי.

מיטל להבי: למה מקזזים את הערך של ההפקעה? ולמה מקזזים גם את התמ"א 38? אם רוצים שאנשים יכנסו לתכנית מדוע מקזזים גם הפקעה וגם תמ"א.

אריה קמיל: כל הפרוייקטים נותנים ההפקעה צריך להוסיף כ-2880 מ"ר כדי שהפרוייקט יהיה כלכלי. עודד גבולי: היזם מבקש 5,000 מטר כדי לפתור את בעיית ההפקעות והפינויים?

אריה קמיל: כן לצורך כך צריך להוסיף מטרים.

מיטל להבי: אם הפרוייקט חשוב לעירייה צריך להכניס אותם בערכים נורמליים אם זה חשוב לעירייה.

דיון פנימי:

התוכן	מס' החלטה
(2) 33-37 - הירקון תא/3690 - 507-0190447	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	10 - - '23-0021

ראובן לדיאנסקי: בנוגע להתנגדות של דפנה תמיר שהמגדל יהיה מטרד לבנין הסמוך במגרש של 30. לדוגמה הרויאל ביץ לכל ענין העצירה נעשה על רח' הירקון כי יש שם מפרץ. שמדובר בפרויקט קטן יכול להיות שהסדרי התנועה יכול להיות מרח' צדדי וקטן, אבל מדובר גם בפרויקט ענק ואני מקווה שהחניה התת קרקעית הכנסה תהיה מרח' גאולה. יחד עם זאת כל נושא המטרד של האשפה זה כן אפשרי להטמין את האשפה.

אורלי אראל: יכול להיות שצריך לרשום הוראה בתוכנית כי הועדה מנחה לעשות בדיקה משמעותית של הטמנת האשפה. זאת אפשר לבדוק במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שבנוסח ההחלטה ירשם כי תוסדר כי פיננסי האשפה יוטמנו ורק אם כתוצאה ממי תהום לא יאפשרו זאת.

מלי פוישוק: צריך כי פיננסי האשפה והאוטובוסים יהיו מקורים.
צביקה לוי: אפשר לפתור את נושא האשפה לדוגמה להוריד את האשפה לתת הקרקע ואז להעלות המכולה במעלית ישירות למשאית. כל נושא הרעש האשפה יגיע לפתחה של היחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

מיטל להבי: אם לא ניתן לשים את בקומת הקרקע לפחות שתהיה הפרדה בכל הנושאים של הרמפות האשפה ולפחות שיהיה קירוי ושהאוטובוסים יעבירו לרח' הירקון.

צביקה לוי: הטעות של הורדת תיירים לאורך רחוב הירקון נעשתה ב1. התנועה מגיעה מדרום לצפון. על מנת להוריד תיירים בדלתות האוטובוס הנמצאות בצד ימין שלו, צריך לאפשר מפרץ הורדה. המרחב הציבורי הופקע לטובת אוטובוסים, מוניות וכו'. בשיתוף פעולה עם אגף התנועה, העברנו את הפריקה והטעינה מהאוטובוסים לרח' הצדדיים. לנושא מפגעי רעש, אפשר לקרות את כל החלק האחוריים שיהיה כמו מנהרה.

הראלה אברהם אוזן: לא משתתפת בדיון מאחר ואחד המתנגדים הוא מיוצג ע"י משרד שיבולת ובעלי שותף במשרד.

מיטל להבי: מדוע העיריה היתה צריכה להצטרף כיום? מי היזם של התוכנית.
צביקה לוי: אכן זה עלה לדיון 2013 והוצגה בפני הועדה העובדה כי בעלי הקרקע הנוכחים רכשו את הקרקע לאחרונה והעובדה שעברו 4 שנים מיום אישור התוכנית מובאת התוכנית לדיון נוסף, כמו כן יוזמי התוכנית אינם מהווים למעלה ממחצית מבעלי הקרקע, לכן הועדה המקומית נדרשת להצטרף כיוזמת בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

הועדה החליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל

דיווח לוועדה:

בקשה לתיקון טעות סופר, בעת הבאת התכנית לרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הסתבר שטבלת ההקצאה והאיזון מכילה את סך החלקים שאינו שלם במגרש מס' 1 (הקצאה שניתנה 314,398 / 314,400) שמאית התכנית תתקן בהתאם כדי שכלל הבעלים יהנו בהתאם לחלקם היחסי מהתוספת הנדרשת (2/ 314,400) למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי יש לתקן ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
22/11/2023	507-0190447 תא/3690 - הירקון 37-33 (2)
10 - '23-0021	דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת

הירקון 37 33 לצורך הרשום הסתבר בחלקים של המגרש חסר בהם שניים 2 חלקי 400 אלף ואז נתקן את הלוח וניתן תקוף שוב.
דורון ספיר : מאושר.

בישיבתה מספר 0021-23'ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא