מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:
דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.
כתובת:
רחובות קיבוץ גלויות , ישראל מסלנט , האסיף,3677,כוכבי יצחק.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי חלקות
6981	מוסדר	חלק מהגוש	53,64-80,92 ,99,100,242-243,234 241,245,	52,54,62-63,98,223,235
6974	מוסדר	חלק מהגוש	142,120,124	

שטח התכנית : 20.1 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדר'
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:
בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוך מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

מדיניות קיימת:
התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא(2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר.
התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית.
פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן.
מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות(תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

תא\5000 (2016)

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל *15 קומות בצמתים.
  *תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** –דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות –דרך עורקית רב עירונית

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)
תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי.
התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.
תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

עדכון תכנית האב (2022)
נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

מצב תכנוני קיים:

תא/590–(תוקף 1961)
זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)
יעוד מאושר: מגורים א4
צפיפות: 8 יח"ד לדונם
פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2039 (תוקף 1982)
תכנון מחדש מגרש 10 (חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות ,16 יח"ד, ביטול דרך.
ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)
הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית
יעוד מאושר: אזור מגורים א' , אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג'
שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי:

- קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 .
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור .
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכנותו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט .
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון .
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ- 3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמתיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1.ה בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

<u>פירוט יעדים/שימושים</u>:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – **רח"ק 4**

תעסוקה ומסחר- **רח"ק 5**

שטח לבנייני ציבור- **400%**

<u>יח"ד</u>:

צפיפות: 40 יח"ד\דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד: כ92 מ"ר פלדלת (עיקרי +שירות)

סה"כ יח"ד: כ- 242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק , בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ- 9 יח"ד בבנין.

<u>נתונים נפחיים</u>:

מספר קומות: מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית: 55% עד 70%

<u>תשריט מוצע</u>:

זכויות בניה:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	25% * 2 קומות	ל"ר
	מ"ר	כ- 7,787 מ"ר בנוי אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד\דונם אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש	תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5) מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4) מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4) ציבורי 3124 מ"ר(400%)
גובה	קומות	2-4	8 – 19 קומות
	מטר	ל"ר	גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר גובה קומה מסחרית עד 6 מטר
תכסית		50%	55-70%
מקומות חניה		ל"ר	תקן החניה המקסימלי יהיה 1: 0.8 למגורים ו1: 350 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה , הנמוך מבינהם.

התיחסות לסביבה:

ממערב למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.

- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב) , אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
- התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

שטחים ציבוריים ומרחב נופי: שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.
המערך הנופי נעשה תוך התייחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

שלביות: יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:

כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
כ20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 100-80 מ"ר
כ20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב

- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

איכות סביבה

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:

- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האיילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ' .
- אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה . הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
- זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 0504211547017411DI
תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
- אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

הידרולוגיה

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתוך רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן

- דרך קיבוץ גלויות:

דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"

- רחוב ישראל מסלנט:

רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.

- רחוב כוכבי:

רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב , כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.

אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ~ 3.5 מ' . המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל~3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו.

בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גליות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

מיתון תנועה

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ ~ 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

תחבורה ציבורית

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גליות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית.. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות. קוו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ-175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית

מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.

עתיקות:
התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

התייעצות עם הציבור
נערך מפגש בעלים לפני כ6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה .
ב1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

3.8.2021 נערכה תת ועדה לשת"צ שדנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי.
ב9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה ,עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4246 507-0168989	שם התכנית פרדס קטן	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תייא-יפו	עורך התכנית רונאל אדריכלים

סיווג הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית חתחתאי עהרוני בשטח כולל של 25 דונם, המהווה שינוי, תוכנית איחוד וחלוקה, תמוצע בגבול 4 בנויני מגורים ושלושה מגרשי תיכנון ריקים.	62 א (ג) חוק התו"ב (התשכ"ה)	סמכות ועדה עצמאית עם הוכנות מתאר מפורטת (פורסמה בי"פ 5000 מתו"ת 2016 (22.12.16).

הוכנה להגיש בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עומדת רק בנושאים המתוארים בתוספת השניה.

סעיף ראשי בתוכנית / המתאר	זיהוי חשיבות בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 803- שכונת שמירא**	אזור מגורים- תנאי לחפקדת תכנית יהיה חכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים חשונים. לאורך קבוץ גלויות- רחק מרבי – 5 גובה המבנים לאורך חזית חרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.	+ תכנית האב (2006) חגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט תכנוני-חברתי תוך חתייחסות לשימושי קרקע, גובח, חנית, שטחי ציבור, תמחיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי. מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות. תנאי להפקדה לפי טבלה 5.4 (אזור 803) יחיח אישור עדכון תכנית האב (2022) אשר יתייחס לתכנון המפורט במתחם זה בדגש על הקצאות, תמחיל דיור ועיצוב אדריכלי. + התכנית כולל בינוי בדופן קבוץ גלויות בגובח של 8 קומות משולב בבניח של 19 קומות בצמתים -4 קומות מבוקשות בחקלה לפי סעיף 62א(א)9. + לאורך רחוב קבוץ גלויות נעשית בחינה נקודתית של כל מקטע בחתאם ובמסגרת לתכניות המקודמות בו.
	ר-82 ציר קבוץ גלויות	רחוב קבוץ גלויות (ר-82) יחולו חוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים** בבניח עירונית	מקבץ שימושים ראשי- מגורים- ס' 3.2.4	+ מגורים ד' דרך מוצעת מסחר ותעסוקה שטח למבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) חגדרת השימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי חשימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים** בבניח עירונית	ס' 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+ מגורים-עפיפות: 38 יח"ד/דונם
קביעת שימושים נוספים, כללים, חשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בחתאם לאזור חייעוד **שימושים כללים, חשתיות ונלווים –**	לפי סעיף 3.1.1.ח ניתן לקבוע יעוד קרקע חמתיר שימושים נוספים מחיקף העולה על האמור בס"ק ד' ובלבד שחיקף השטחים	+ התכנית קובעת שימושים נוספים (שימושי תעסוקה) בחתאם להוראות חסעיף בתחום חתכנית ואינה עולה על 25%

	בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנחיות המפורטות.	לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי חבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. החישוב כאמור יעשה בחנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים. אישור ינתן אם שוכנעה הועדה כי אין בשימוש הנוסף חמבוקש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון. מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5) מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)4 שימושים כללים 1.3.1.1ו- מבנים ומוסדות ציבור	מהיקף השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד בתחום התכנון 803. (בשטח חמדובר כ320 דונם) התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה. התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד** אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 (ב) – בהתאם לגודל מגרש : 0.5-1 ד' - רחק 2.5-3 מעל 1.5 ד'- רחק 2.5-4 **תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאת ציבורית, תרומה למרקם עירוני)**	+
קביעת שטחי בניית העולים על חרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	בהתאם לטבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוץ גלויות. (סעיף 3.1.4א) מרפסות למגורים (3.1.4.ה) תוספת רחק 1 למצללות ביעוד לשימוש ציבורי (סעיף 1.3.1.4)	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**על פי ע1**	+
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח תעיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** עד 8 קומות עליה ל15 קומות בהתאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוץ גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6.א	מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1	בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלה בקומות ל19) חמרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע

		גובה חבניה-סעיף 4.2.2(ג)1	עד 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג) גובה קומח טיפוסית לתעסוקה יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק. תשמר נסיגה בקומות העליונות בהתאם לסעיף 4.2.2(ג)3
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	הוראות כלליות בנושא בניה בהתאם לנספח בינוי. תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תתליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	מחות החקצאח לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם מדיניות היחידה האסטרטגית לכלל השכונה
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם ביעוד חדש ובין אם ביעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** מבנים ומוסדות ציבור	**בהתאם לסעיף 3.5.1 בהתאם לסעיף 2.5.3. (ב)**	+ התכנית מקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 0.78 דונם. התכנית מציעה שינוי לתכנית צ'
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	+ התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'. תתכנית משנח את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושבילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקף של 1.84 דונם . התכנית כוללת הרחבת רחוב מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן נקודתי. רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע מ"שביל" ל"דרך משולבת" בהתאם לתחום דרך קיים.

תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעיין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1	+ קיימת חוו"ד דעת תחבורתית
		קבוץ גלויות- דרך עורקית רב עירונית. 2.1.3.8.2 קו בנין	+
		רחוב מסלנט, רחוב טוכבי יצחק -3.8.2 (ה) 1 -דרך מקומית	+
		חיל השריון- קו מתעיין (ירוק) גובל בתכנית- (סי 3.8.4)	תוואי חמתעיין מוטמע בנספח תנוף
		תקן חחניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדח לחקטין את תקן החניה (סי 3.8.7אי)	+
שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)	**אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	שטח התכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המערבית.	+ הועברה פניח לחוו"ד רשות העתיקות
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	תכנית חגובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף 4.4.1.ב תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1ד תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ו\או מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גזי קרקע - סעיף 4.4.1.ט הועדה, בכפוף לחמלצת מת"ע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטור\לחקל תכנית בהתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6	+ קיימת חוו"ד סביבתית בניח ירוקח-4.4.3 הנחיות כתנאי להיתר-שימור מים\וניקוז\הוראות להיתר-סעיף 4.4.4
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	שטח פנוי לחלחול סי 4.6.4 ביוב סי 4.6.5	+ התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף / מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ או"ח ללא חסכמת בעלים
	סעיף קטן (א)(2) הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4) קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9) כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות')	+ תטמעת תוספת קומות
	סעיף קטן (א)(19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברח...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

הצהרה והתחייבות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מגיש הועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		7.7.2022

הועץ המשפטי לוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, ע"ד	24389796-9		4.7.2022

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
4. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

עדי בסיס: מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו
איילה רונאל: בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.
שמואל לכנר עו"ד: מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרו והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון . התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרו. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך.
אודי כרמלי: אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסר את הענף שאתה יושב עליו.
חיים גורן: אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.
שמואל לכנר עו"ד: אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעיריה יכולה לצופף יותר את המקום.
ליאור שפירא: לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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 10999 בעמוד 2356 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מקומון ת"א	23/12/2022
הארץ	23/12/2022
ישראל היום	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות לתכנית:

אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אריאל בלום	רחוב ז'בוטינסקי 43 רמת גן 5251114
ז'נט אמיר שמאית	רחוב גור יהודה 4 תל אביב - יפו 6215812
לאה דורון	רחוב הקשת 4 תל אביב - יפו 6676504
נשיץ ברנדס אמיר עו"ד	תובל 5 תל אביב 6789717
נת"ע	מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849
עו"ד רונן אברהמוף	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד רונן אברהמוף	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד שהם קרן	דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101
מהנדס העיר ת"א-יפו	

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981\ חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה,אקוני מנחם,אקוני יהושע)

	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	9	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להרס.	לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא\589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים.
	9	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל-3,500ש"ח/ מ"ר
	9.2	יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד –לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב הנדון בוצע היוון תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף ההפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז.
בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני -התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה).(ראה המלצת הצוות)				

2. **התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.**

	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
		טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים.	לדחות את ההתנגדות	גב' דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ-125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית

				הקיים, אך בבניה רוויה אין משמעות לשטח זה אלא לשטח המבונה. כמו כן, טענתה לענין עלויות הבניה אינה נסמכת על תחשיב אלא על רשימת סוגי עלויות שרובם אינם רלוונטיים לטבלת ההקצאות. ואינם מוכיחים את טענתה לפגיעה בזכויותיה.
3. התנגדות אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981- שושנה חזיוב (יורשת שמואל חז'יוב\חגיוב)				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	5-10	היקף שטח נכנס שגויה לנושא חישוב שווי	לדחות את ההתנגדות	חלקה 77 בשטח רשום ומשתתף של 749 מ"ר. מתוך שטח זה 529 מ"ר ביעוד למגורים ו-220 מ"ר ביעוד לדרך. בגין שטח הדרך (מגרש 2036) שטרם הופקע ניתן מקדם 0.1 כמפורט בהוראות הקווים המנחים (ראה הערות להתנגדות בחלקה 78)
	5-10	חסרה התיחסות לתבע 589 שפורסמה למתן תוקף ב1962	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנית נשמטה מרשימת התכניות ב"מצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים. עם זאת, זכויות הבניה הנגזרות ממנה ותשריט התכנית הוטמעו במסגרת תכנית 590 אשר אושרה שש שנים מאוחר יותר. לאור כך, מומלץ להטמיע את רישום תכנית 589 בפרק "תכניות במצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים ועדכון מסמכי התכנון בהתאם ככל שידרש (תקנון ותשריט מצב מאושר)
	5-10	טענה כי שטח שהופקע על ידי העירייה צריך לחזור לבעליו- תבע 589 (חלקה 99)	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאינו כך בחלקות הנדונות.
	11	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להרס	לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. במקרה דנן הוצג רישיון 982 מיום 16.03.1956 להקמת בית מגורים בן קומה אחת המכיל דירה בת 2 חדרים וח"ש, סה"כ 56 מ"ר בתוספת כ-15.6 מ"ר מרפסת. לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא\589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים בהתאם.
	11	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל-3,500ש"ח/ מ"ר.
4.התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241, גוש 6981- לאה אברהמוף, יעקב פוזיילוף ומרים כהן				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	ב,ג	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	היקף הרחק שניתן כיום במסגרת תכנית המתאר המאושרת (תא\5000) מהווה את הקיבולת התכנונית לשכונת שפירא. זאת תוך התיחסות למיקום השכונה אל מול אופיה המאופיין בבניה מרקמית (שיכונים) וצמודת קרקע ("הרביעיות"). על כן, תכנית זו מציעה מחד, רח"ק גבוה יותר ובניה אינטנסיבית במעטפת השכונה ומאידך, בניה מרקמית כלפי לב השכונה הדומה באופיו למרקם השיכונים הסמוך אשר נמצא בהליכי התחדשות

				נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן. **תמ"א 70** טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן ישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא\5000.
	ג(17)	השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית אפטושו ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינוי ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטחם הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה. תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון : ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1\38 אשר עתיד להיות בן 7 קומות(כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות.
5.התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981- יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	ב(13-7) ג(14-21)	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
		על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות"\ כלואות.	לקבל חלקית את ההתנגדות	1.נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון ,עם כיווני אוויר איכותיים . לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה. 2.תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ8 ל9 קומות (כולל קומת גג חלקית).
	ג(18)	השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ג(18)	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית תא\4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד. בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות.
	ג(24-22)	ביטול הפקעה	לדחות את ההתנגדות	סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10%

				משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
6. התנגדות קרן שהם -ארנון תדמור לוי- בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981- חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	ג1	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ג2	הפניה לתא\5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר	לדחות את ההתנגדות	ההפניה לעדכון תא\5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית ,מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון , שכן מדובר בשני תיקונים טכניים : 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים בייעוד המותאם לאופי בנייתם כיום –בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות).
	ג3	השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ג3	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 5- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73**.
	ג3	השוואה להר ציון חזנוביץ תא\4205	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון , יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה.
7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי ענין בקרקע-חלקות 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 גוש 6981 -אורנה פגירסקי,גל פנחסי, רפי משה – (צורף יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות66,69,73)				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	9	השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון	לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים..). בהתאם לתכנית המתאר (תא\5000) סעיף 3.2.4 (סעיף קטן 5) באזור ביעוד "מגורים בבניה עירונית" לא ניתן לשלב בבנין שימושי תעסוקה ושימושי מגורים, אלא יש לשמר על הפרדת שימושים בבנין נפרד. הדוגמאות המובאות בהתנגדות זו אינן רלוונטיות שכן מציגות תכניות שקודמו ביעוד קרקע ראשי של תעסוקה אן מע"ר.
	9	הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי איילון ללא מגבלות אוויר	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוילו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים). על כן, מוצע לבחון המרה של שני בנייני תעסוקה

				מרקמיים לשימושי מגורים, תוך השארת דופן תעסוקה ומשרדים כלפי נתיבי איילון. זאת, בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס. ככל ויוחלט על המרת שטחי תעסוקה ותוספת יחידות דיור למרחב התכנון נדרש תוספת הקצאת שטחים ציבוריים מבונים ועדכון היקף יחידות הדיור בהישג יד בהתאמה (15%). (ראה חוו"ד צוות התכנון)
	15	טענה כי הקצאת 10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי"	לדחות את ההתנגדות	עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש 6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי -בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו".
	11-12	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	13-14	קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לחוות אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי.על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות–ראה מענה להתנגדות מספר 5- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73.** לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ – מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי .קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים.
	13-14	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח.		
				בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שבילי" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה , <u>ככל שידרש</u> תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים.
	10	הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ47%)	לדחות את ההתנגדות	אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם). יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ 30% , כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 1:2.7). לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתווספו יח"ד במרחב התכנון, היקף

				ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית , תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא.(תא\9142)
8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981- רועי מנשה,ניר מטרני ואברמוביץ קלרה				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	2א	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	2ב	בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות : חברת "משהב" הופרדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית.
	7א	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות.
	2ד,2ה,2ו 10	אופן תחשיב שטח אקוויוולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15
	2ז'	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הציג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", **לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים .**
	2ז,7א	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	**תכנית 2707** קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות , התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק.

9. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 78, גוש 6981- יעקב ושלמה פינקלשטיין				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	א2	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ב2	בעלות מעורבת של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**.
	ג2	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**.
	ד2,ה2	אופן תחשיב שטח אקוויולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	שטח 193 מ"ר המסומן כדרך בתחום החלקה חושב במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
	ו2	מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים לבניה קיימת.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	הטענה אינה מפורטת, אינה נוקבת בהיקפי המבנים הבנויים ונטענת בעלמא, מה גם שהשמאי עצמו מדווח כי המבנים הוקמו טרם הקמת המדינה (דהיינו - מבנים בני כ-80 אשר הפחת בגינם איין את שווים זה מכבר.) יתרה מכך, לא הוצג היתר ועל כן טענה זו אינה רלוונטית. **לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.**
	ו2	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**.
10. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 83, גוש 6981- סעדי אדוארד חלפון				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	2	מגרש מגורים בשטח 0.7 דונם אשר לא נכלל בתחום התכנון	לדחות את ההתנגדות	המגרש הנדון נושא זכויות בניה מאושרות אשר הוחלט על ידי בעל המגרש שלא לממשם, להבדיל מהמגרש הסמוך אשר מימש את זכויותיו ובנה בהיתר בשנת 2001 בנין בן 3 קומות (6 יח"ד) בבניה איכותית. מתוך הרצון לעודד בניה מאוזנת ומגוונת תוך מימוש זכויות בניה מאושרות בלוח זמנים קצר הוחלט שלא לכלול מגרש זה בתכנית הנדונה לפינוי-בינוי. יתרה מכך, ברמה התכנונית לא נמצאה הצדקה לשלב מגרש בגודל ובמיקום זה, הנמצא בסמיכות לבניה קיימת של 3-5 קומות בשימוש מגורים ושאינו ברצף גאוגרפי למרחב התכנון בהליך ממושך של תב"ע , שכן נפחי הבניה המאושרים כיום במגרש אינם שונים באופן משמעותי מהתכנון הרצוי במגרש הנדון.
11. התנגדות נת"ע				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	5.4	התאמת נספח העצים בתכנית לנספח העצים בתתל 101\ב - בתחום התתל	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן ולעדכן את נספח העצים בתכנית בהתאם לתתל 101, בתחום התתל בלבד.
	5.1,5.3	סימון תתל 101\ב בתשריט מצב מאושר,	לקבל את ההתנגדות	

		לרבות סימון בתת קרקע		
	5.2	הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי	לקבל את ההתנגדות	
12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	1	הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפפתם לתכנית צ'.	לקבל את ההתנגדות	
	2	ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד	לקבל חלקית את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות לנושא הקצאה ביעוד תעסוקה בלבד- בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית. לקבל את ההתנגדות לנושא ריכוז בעלות "בתים משותפים דרום א" ועת"א באותו מגרש.
	3	עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
	3	תוספת שימושים, עדכון שלביות	לקבל את ההתנגדות	
	4	תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה.	לקבל את ההתנגדות	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחוו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא:

1. שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים.(צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.

בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית, בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ 7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ- 52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה.) תדרש הקצאת שטח קרקע של כ0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.
התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים.
באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה (מקדם המרה 2.7 : 1 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).
במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.
שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת ויומרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.

2. תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינוים המבוקשים
מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.

3. עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')

4. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להנ"ל.
5. תוספת הנחיות להקמת שטח למוסדות ציבור בנויים בכלל מסמכי התכנית.

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3 :
עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981
בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 –אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת –**ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**

- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא\589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66,69,73- לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית.)

- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר
לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.
בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון,שמאות, נספח בינוי) .

- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.

- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים , בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של כ300 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

עדי בסיס: מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.
ג'נט אמיר שמאית בשם משפחת אקוני : הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרות שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמתיים. לגבי דיור בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה , הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?
דורון ספיר: לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.
אריאל בלום שמאי בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57 : בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת ל לרצועה דרומית חלקות 70-62 ורצועה צפונית חלקות 78-71 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת 62' הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת 65'. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכ' שפירא , גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת 62'. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת

הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש.
ה-528 מ״ר שנקבעו +התוספת של 175 מ״ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית.
עו״ד רונן אברהמוף: מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73 יורשי המנוח פוזילוב אריה וכן מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ״א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטרו, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רחק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רחק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רחק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של 31 יח״ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ״א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגב׳ יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ״א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלואות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות , אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלואות רצוי להשוות ל 10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב׳ נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא\ 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 71-77 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 142-141 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת״א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.
עו״ד שמוליק לכנר: מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכ׳ שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה.
אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטרו והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת״א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקניינים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכניות הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיור בשטח.
הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.
אלון ראובני שמאי: מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחוברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות.
חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.
דורון ספיר: התנגדות נת״ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס׳ 2, נת״ע ומהנדס העיר.
עדי בסיס: התנגדות נת״ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ׳, לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א׳ עם עיריית ת״א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד.
קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.
עדי בסיס: מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.
קרן שהם והדס אברמוביץ אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושינסקי : ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתא"ר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכ' שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש

[עב-רתעבהע1] עם הערות: קצת לא ברור באיזה הקשר.

אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז M1 של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא\5500)שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכ' שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם , אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף.מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא\ 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.
עדי בסיס: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
חיים גורן: משאירים תעסוקה רק בפינה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?
עדי בסיס: נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
מלי פולישוק: כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?
דני ארצי: לנושא הדב"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה , המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק , הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט.
הילה אשכנזי: איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן.
דני ארצי: לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.
חיים גורן : השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?
הילה אשכנזי : העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.
אורי שושני שמאי: לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדב"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה.
אריאל בלום שמאי: לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.
עו"ד שמוליק לכנר: לגבי חלקה 99 וההפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו כדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו , העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו.
הראלה אברהם אוזן: עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.
דורון ספיר: ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע
חיים גורן: האם יש לכך השלכה תכנונית?
עדי בסיס: לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.
חיים גורן: היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם תמ"א 70 היתה לנגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה

שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה.
דורון ספיר: אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים.
מילי פולישוק: אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?
דורון ספיר: תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית
הראלה אברהם אוזן: לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו: הקטנת שטח הקרקע בייעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות.
אודי כרמלי: חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.
מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם.
דורון ספיר: ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

בישיבתה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולכן מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106ב לחוק לאחר עידכון מסמכי התכנית כדלקמן:

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים(מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן: תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית) , המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים(תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע-בתא שטח 113.
4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחוו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
7. ביצוע תיקונים בהתאם לחוו"ד צוות (תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שביל")
8. **לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.**
9. **לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו- 78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106ב.**

מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות . כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות .המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, מאיה נורי