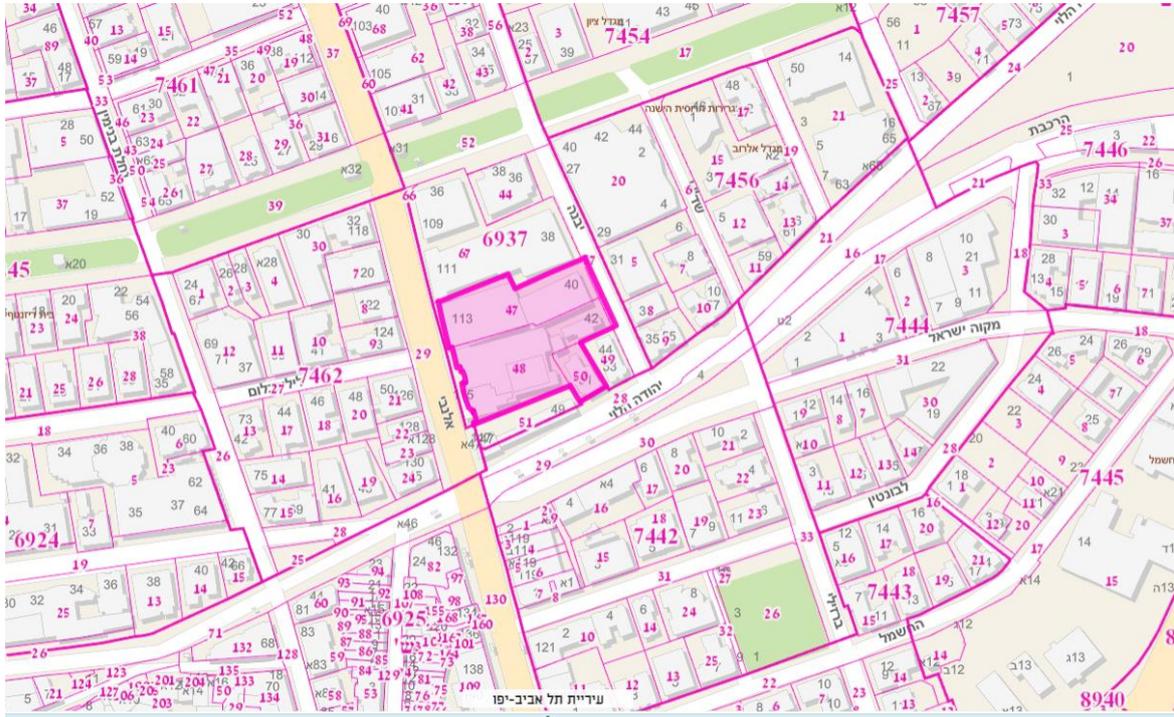


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה



מיקום:

צפון: גוש 6937 חלקה 67
 מזרח: רח' יבנה
 דרום: גוש 6937 חלקה 50-
 מערב: רח' אלנבי

כתובת:

תל אביב – יפו
 רח' יבנה 40, 42
 רח' יהודה הלוי, 51
 רח' אלנבי 111, 115

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלק
6937	מוסדר	חלק מהגוש	50	57, 48, 47

שטח התכנית: 4.881 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יזם: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ
מודד: קבוצת דטהמפ
מתכנן תנועה: מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
אדריכלי נוף: נחלת הכלל
יועץ סביבה: לשם שפר איכות סביבה
יועץ תשתיות: לביא נטוף מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין

אגרונום: טלי גליקמן
בניה ירוקה, סקר אנרגיה: גדיר הנדסה בע"מ

בעלות: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ובעלים שונים נוספים

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרוייקט (דונם)	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
	בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר/לא מוסדר	מספר חלקה	מספר גוש
1.958	פרטיים	2.021	מוסדר	47	6937
2.413	פרטיים	2.596	מוסדר	48	
0.427	פרטיים	0.427	מוסדר	50	
0.083	עירייה	1.447	מוסדר	57	
4.881	סה"כ				
100%					

מגישת התכנית: וועדה מקומית תל אביב יפו - לא התקבלו ההסכמות הנדרשות בהתאם לבעל עניין הרשאי להגיש את התכנית עפ"י הדין בנוסף לא הגיעו להסכמות עם חלקה 50 הכלולה בתחום הקו הכחול לכן התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית.

יזם התכנית: מנורה נכסים והשקעות בע"מ, בנק הפועלים בע"מ וחברת רבדים (נכסים) בע"מ, וועדה מקומית לתכנון ובניה

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיזי קיים:

הפרוייקט, בשטח של כ- 4.8 דונם, ממוקם בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרפוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים. בחלקה 48, ניצב על רחוב אלנבי מבנה משרדים, בית מנורה, בניין בן 13 קומות מעל יציע וקומת ביניים ומעל 4 קומות מרתף. בחלקה 47, בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקרקע. הבניין בנוי משני אגפים ומשמש למשרדים וחנויות כשבקומת הרקע ישנו פסאג'י המשמש למעבר בין רחוב אלנבי לרחוב יבנה. בחלקה 50 בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף. לבניין כניסה מרחוב יהודה הלוי.

תיאור מצב קנייני: כל המקרקעין בבעלות פרטית למעט חלקה 57 בייעוד דרך מאושרת בבעלות עיריית תל אביב יפו

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית מפורטת תא/1024

מתן תוקף 14/5/1970 י.פ. 1624

התכנית חלה על חלקה 48 בגוש 6937

יעוד: מגרש מיוחד

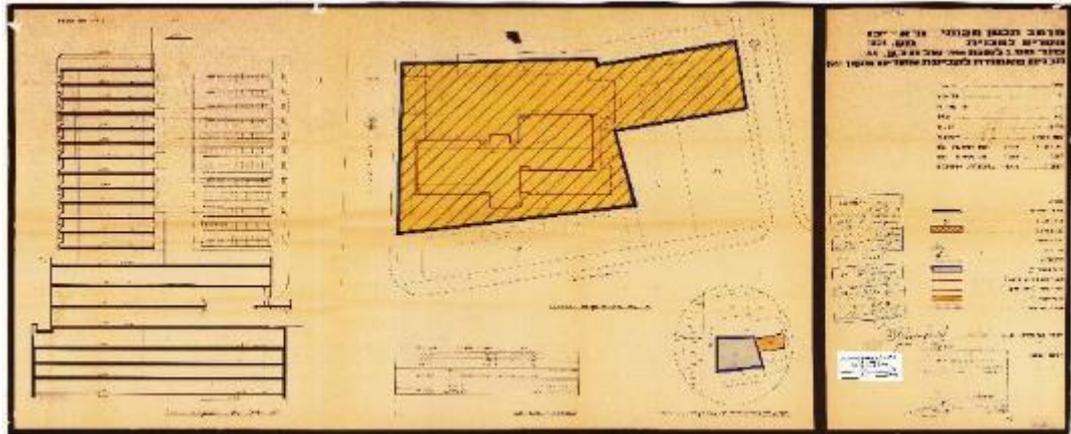
זכויות:

שטח מותר למשרדים: 6,470.16 מ"ר

שטח מותר למסחר: 3,326.22 מ"ר

סה"כ 9,796.4 מ"ר (364%)

מס' קומות: ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/44

תכנית כללית לדרום תל אביב

מתן תוקף 4/11/1937

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2001
יעוד : אזור מסחרי

זכויות : 50% משטח המגרש X 5 ק' = 3,022.5 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002
יעוד : אזור מגורים א'

זכויות : 168% משטח המגרש = 1,386 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 50 בגוש מוסדר 6937
יעוד : אזור מסחרי

זכויות : ק"ק/טיפוסית 40% משטח מגרש וקומת ביניים 30% משטח המגרש

סה"כ 811 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/1226 א'

תכנית חלה על חלקה 79

מטרת התכנית היא להתיר תוספת בניה בשטח של 93.5 מ"ר בקומה ד' בבניין בן 4 קומות וקומת ביניים, הקיים על חלק מחלקה 79 בגוש 6937, רחוב יבנה 4

תכנית מפורטת "מ"

לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

יעוד : אזור מגורים א'

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב - יפו

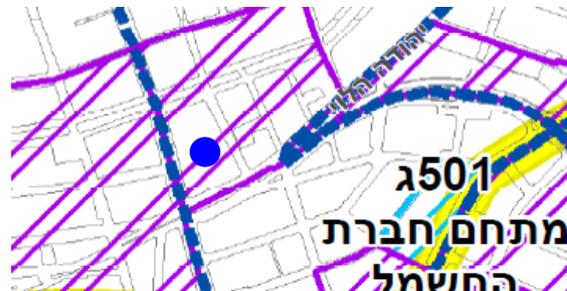
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

- ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
- גובה מותר: עד 40 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני, עד 45 בהקלה וע"פ תא/5500)
- תכסית בינוי: עד 60% משטח המגרש.
- רח"ק מרבי: עד 12.8
- שימוש ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- שימוש נוסף*: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2
- * שימושים אלה למעט מגורים יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
- * שימושי מסחר 2 יאושרו בהתאם למסמך מדיניות תכנוני לרחוב אלנבי שיקבע את מינון ותמהיל השימושים כך שיימנעו מטרדים של שימושי מסחר 2 ברחוב.
- שהיקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים שחורים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.
- סימון כיכר עירונית במרחק של 500 מ' מתחום התכנית – כיכר עירונית תוכננה בתכנית מרחב הדר, על כן לא נדרשת כיכר עירונית בתכנית זו.
- תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לתאום עם היחידה האסטרטגית

אזור תעסוקה מטרופוליני
 אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים



מתחם תעסוקה מטרופוליני



קווי מתע"ן
 אדום
 סגול



עד 40 קומות



501		לב העיר	
		אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד
	3.5	אזור מערב	תשריט אזורי ייעוד

5.3.3 אזורי תעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

התכנית חלה על כלל החלקות – 47, 48, 50, חלקי חלקה 57 גוש: 6937 ותואמת את מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד 2006-28ב' – 6 תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי – שדרות רוטשילד

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%



מצב תכנוני מוצע:

תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי הוראות תכנית המתאר העירוני תא/5000 ובהתאם למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התכנית ממוקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים בשטח של כ-4.8 דונם.

- דרך מאושרת 
- דרך מוצעת 
- מגורים, מסחר ותעסוקה 
- זיקת-הנאה 
- רצועת מתע"ג תת-קרקעית 
- רצועת מתע"ג 
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה 
- קו-בנין 
- קו בנין עליו 
- להריסה 
- מידות 

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מרחב תכנון עבור שימושי תעסוקה מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בבינוי של עד 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה האזרחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים להולכי רגל מרח' אלנבי ורח' יהודה הלוי לרח' יבנה. התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.



תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת מגרש ביעוד מסחר, תעסוקה ומגורים
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר כמפורט בסעיף 5-וקביעת תמהיל לשימושים הסחיריים עבור מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 45 קומות, הכוללות 5-קומות בהקלה בהתאם לחוק.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת תועלות ציבוריות
7. קביעת דב"י
8. הרחבת רח' אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.
9. יצירת כיכר בזיקת הנאה לציבור בלב המרחב, דופן הכיכר מוגדרת בחזיתות מסחריות ובכניסה ללובי המגורים והתעסוקה.
10. יצירת מעברים רציפים הפתוחים להולכי הרגל המוגדרים אף הם בזיקת הנאה לציבור.
11. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
12. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

פירוט יעודים/שימושים

יעוד ראשי: מגורים מסחר ותעסוקה

היקף שטח התעסוקה והמסחר לא יפחת מ- 80% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש והיקף המגורים לא יעלה על 20% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש. שטח מבונה לצרכי ציבור לא יפחת מ - 3,375 מ"ר ברוטו בהתאם להקצאות שטחי הציבור כפי הנדרש. אליהם יתווספו 2394 מ"ר ברוטו שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

היקף זכויות בניה

שימוש	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	יח"ד	מעל	מתחת	מרפסות- בנוסף
-------	------------	-------------	------	-----	------	------------------

לשטח העיקרי	לכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת		הקובעת		הקובעת		
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
	מספר קומות	מספר קומות				675	2,700	מבנים ומוסדות ציבור
1,524						2,242	8,967	מגורים
						460	1,840	מסחר
						8,507	34,027	תעסוקה
1,524	6	45	103	23,690	4,000	11,884	47,534	סה"כ

הערות לטבלה:

- ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו.
- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות באופן המגדיל את שטח השירות על חשבון השטח העיקרי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת הוצאת היתר בניה ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא שטח מעל הקרקע. הגדלת שטח עיקרי על חשבון שירות לאחר הוצאת היתר תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.
- עבור שטחי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המרפסות כלול בשטח העיקרי של כל שימוש. מבקש ההיתר יבחר האם להשתמש בשטח למרפסות או כשטח לתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ניתן לשלב שימוש של מלונאות עד 20% משטחי התעסוקה במסגרת תכנית העיצוב. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.
- שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות) לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- בתכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה להוסיף לקומות הציבוריות, בהתאם לצורך, זכויות בניה בהיקף של עד 650 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 506 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לסה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור ובנוסף לשטחי החניה.
- יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת מרפסת בניה כשטח עיקרי.

יח"ד

התכנית מציעה 103 יח"ד

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל סופי של יחידות הדיור ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

צפיפות: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית**דב"י**

15% מכלל יחידות הדיוור, המהווים 15 יח"ד יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. דמי השכירות בגין יחידות אלו יהיו בהנחה בת 40% ממחיר השוק, תקופת השכירות הכוללת ביחידות אלו לא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'
- גובה קומה שתי הקומות הציבורית הראשונות יהיה עד 4.5 מטרים לקומה מרצפה לרצפה כל קומה נוספת תהיה בגובה עד 3.8 מטרים. גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'
- בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מגורים למשרדים או בין קומות למשרדים לציבור), בשתי קומות מגורים עליונות ובקומה הטכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות

1. **אפיון מיקום**
התכנית תחומה בשלושה רחובות: אלנבי במערב, יהודה הלוי בדרום ויבנה במזרח, ונמצאת בסמוך לקווי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הסגול) בצמידות לשתי תחנות. התוכנית מאפשרת קישוריות של הולכי רגל בין התחנות עבור משתמשי תחנות הרכבת הקלה של הקו האדום המגיע מכיוון פתח תקווה לבת-ים, והקו הסגול המגיע מיהוד-מונוסון, אור יהודה וקרית אונו, גבעת שמואל ורמת גן.
2. **רמפת הירידה למרתפים**
הרמפה תמוקם ברח' יבנה בלבד. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי ואלנבי. הרמפות ישמשו לרכב פרטי ולכל מערך התפעול הנדרש לפרויקט.
3. **נת"ע**
בוצע תאום עם נת"ע מכיוון שהתכנית גובלת ממערב בתת"ל 70א (הקו הסגול העובר ברחוב אלנבי) ועם הקו האדום הנמצא בביצוע.
4. **תקן החניה יהיה על פי המפורט להלן:**
 - מגורים: לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - תעסוקה ומשרדים: 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - מלונאות: לכל היותר 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניה
 - מסחר: 0
- לשימוש ציבורי ייקבע תקן על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- לדירות הקטנות מ-50 מ"ר כמו גם לדירות הדב"י תקן החניה יהיה 0
5. שביל אופניים עובר ברחוב יהודה הלוי בצידו השני של הכביש, שבילי האופניים לא עוברים בתחום התכנית.
6. תכסית: בין 15% ל-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה, ככל הניתן, לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ובהתאם להוראות תמ"א 1.

חוות דעת תנועתית לנספח תנועה לתב"ע

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתא/4568 מתחם מנורה אלנבי.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בין הרחובות:

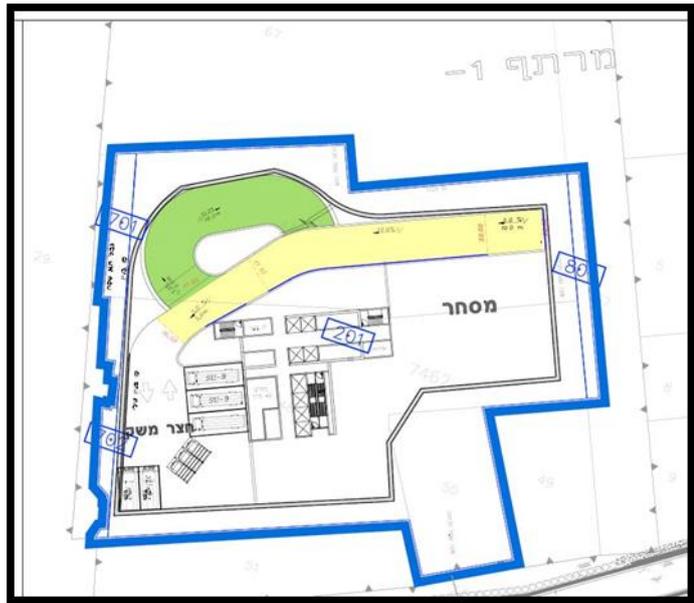
- א. בצפון, רחוב רוטשילד
- ב. במזרח, רחוב יבנה
- ג. מדרום, דרך יהודה לוי
- ד. ממערב, אלנבי

- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב יהודה הלוי עובר קו אדום עם תחנה משולבת בצומת אלנבי וכוללת כניסה/יציאה של נוסעים ברק"ל ברחוב יהודה הלוי לחניון 2- .
- ב. ברחוב אלנבי סמוך לפרויקט מתוכננת תחנה של קו סגול.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים 103 יח"ד
 מסחר 2045 מ"ר
 משרדים 38,057 מ"ר
 מבני ציבור 2,700 מ"ר

2. מצ"ב טבלת חניה דרושה לשימושים המוצעים לפי תקן עיריית תל אביב:

דרישת חניה											
דרישת חניה					תקן חניה				יח'	כמות	שימושי קרקע
אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי		אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי			
			נכים								
20	7	5		0	1:100	1:300	1:400 1:2000	0	מ"ר	2045	מסחר *
381	381	-	רגיל 3 גבוה 2	109	1:100	1:100	1	1:350	מ"ר	38,057	משרדים **
	5			27	1:5	1:500		1:100	מ"ר	2,700	ציבורי
22	110	-	רגיל 1 גבוה 1	55							
423	503	5	רגיל 4 גבוה 3	191							סה"כ

3. **הולכי רגל**
- 3.1 קטע צפוני של רחוב אלנבי מתוכנן כרחוב משולב עם רצועות הליכה לאחר הפקעות 7.30 מ' בצד מזרחי ו4.75 מ' בצד המערבי
- 3.2 רחוב יהודה הלוי מתוכננת מדרכות ברוחב 5.50 ו-4.0 מ' שביל אופניים דו סטרי בצד הדרומי שורת עצים ורצועת הליכה נוספת ברוחב 2.0 מ'
- 3.3 רחוב יבנה מדרכות 5.0 מ' בצד המערבי ו4.0 מ' בצד המזרחי
4. **רכב דו גלגלי**
- 4.1 בפרויקט נדרשים 503 מתקני אופניים ו-423 חניות אופנועים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה. כל חניות אופנועים בתחום המרתפים.
5. **תחבורה ציבורית**
- 5.1 המרחב ממוקם במרחק 0 מטר הליכה מתחנות של רכבות קו אדום וקו סגול ותחנות אוטובוס ברחוב יהודה הלוי
6. **נגישות וחניות**
- 6.1 מתוכננת גישה לרעב רגיל ורכב שרות (משאיות אשפה ורכב תפעולי) לחצר משק תת קרקעי .
- 6.2 במתחם מתוכננים 191 מקומות חניה .
- פתרונות האשפה כולל תמרון משאית שרות מוצגים במרתף 1-
- 6.3 רצ"ב מיקום דחסני אשפה ותמרון משאית.



7. מערך תנועה היקפי

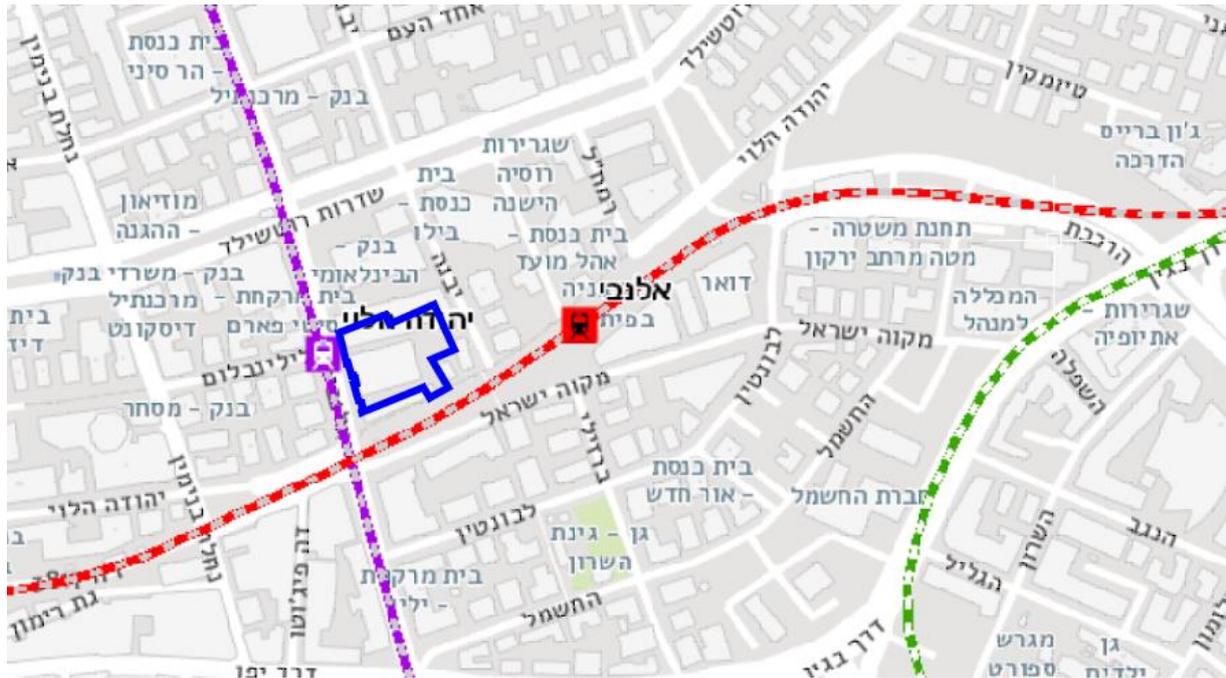
7.1 עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת תחבורה ציבורית הסדרת שבילי אופניים.

8. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

בחלקה 50 מתוכן פיתוח לכיכר עירונית בנוסף לזה במרתפי חניה מוצעים 27 תאי חניה ציבוריים ו-5 חניות אופניים.

9. מרחק מתחנות תחבורה ציבורית, רק"ל

הפרויקט ממוקם בין תחנות רק"ל אלנבי ויהודה לוי.



10. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המתקדם בהיקפיו.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)

1. התכנית מציעה בינוי מגדל בעירוב שימושים המשולב קומות מסד רחבות.
2. המגדל בן עד 45 קומות בגובה יחסי של כ-157.50+ מ' ובגובה אבסולוטי של 180 מ', המהווה את הגובה המקסימאלי המותר ע"פ תמ"א/2/4 וללא תוספת זכויות מעבר לקח"ק שנקבע התכנית המתאר.
3. בקומת הקרקע, מוצעות חזיתות מסחריות הפונות כלפי כל הרחובות הסובבים וכלפי הכיכר העירונית בזיקת הנאה הממוקמת ברחוב יהודה הלוי מול תחנת הרק"ל.
4. חזיתות המבנה מדורגות כלפי הרחוב ליצירת התאמה ורציפות לבינוי הקיים – בחזית לרחוב אלנבי ישנן שתי קומות מסד היוצרות דופן בנויה רציפה בהתאמה לגובה המסד ב- "מגדל מאייר" מצפון והמבנה לשימור מדרום. בחזית לרחוב יבנה, תוכנן מסד של 8 קומות בהתאמה למסד הקיים ב- "מגדל מאייר" השכן.
5. דירוג המבנה יצר קומות מבנה משתנות המאפשרות שילוב של מגוון עסקים/ חברות.

הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

1. התכנית כוללת הפקעה לאורך רח' אלנבי, לצורך הרחבת המדרכה בסמיכות לתחנה של הקו הסגול.
2. התכנית קובעת הקצאה כוללת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר.
3. הגדלת המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ-400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה והרחבת המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה.
4. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, שימוש ושהייה של 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה, שבעה ימים בשבוע.
5. כתועלת ציבורית יוקצה שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). **חוו"ד תכנון סביבתי:**
במסמכי התכנית הוטמעו הדרישות הסביבתיות לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה:
זיהום קרקע: בשטח התכנית קיים מבנה שאינו מאפשר ביצוע דיגום גזי קרקע, לכן לשלב היתר הבנייה

תוגש ותכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה ותבוצענה הדרישות טרם נגיעה בקרקע.
אסבסט: ייערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, יעשה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר ע"י קבלן מורשה.
אקוסטיקה: לשלב היתר הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.
קרינה: הגשת סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות הקרינה במבנה.

תכנית עיצוב פיתוח אדריכלי:
 תנאי להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים				נתונים	
	חלקה 50	חלקה 48	חלקה 47			
			2002	2001	תא שטח 201	
לפי רח"ק 12.8	ק"ק/ טיפוסית 40% ק. ביניים 30%	364%	168%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
59,418 מ"ר ברוטו*	811	9,796.4	1,386	3,022.5	מ"ר	
מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי מבונה, דרך מאושרת, דרך מוצעת	מסחרי	מגרש מיוחד	מגורים א'	מסחרי	שימוש	גובה
45 קומות כולל קומות טכניות	ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף	ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף	קומות	
180.00 = +157.50		-	-	-	מטר	
כ-103 יח"ד	6		25	31		יח"ד
60%						תכסית
191 + 7 נכים	-	177		50		מקומות חניה לרכב
423	-	-	-	-		מקומות חניה לאופנועים
503	-	-	-	-		מקומות חניה לאופניים

* בתוספת 12 מ"ר ממוצע למרפסות עבור כל יח"ד

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 21.3.22 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, הוועדה קיבלה את חו"ד הצוות כי מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר, ומאחר שלא צופים התנגדויות רבות לתכנית, אם בכלל, ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
2.413	-	מגרש מיוחד
0.825		מגורים א
1.560	4.645	מסחר
-		תעסוקה
-	0.153	דרך מוצעת
0.083	0.083	דרך מאושרת
4.881	4.881	סה"כ שטח

זמן ביצוע:

הדמיות:





הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0613604	שם התכנית מרחב מנורה אלנבי	מגיש התכנית מנורה נכסים וחשקעות בע"מ, רבדים נכסים בע"מ ובנק הפועלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א, (3) חוק הת"ב התשכ"ה 62א(א) (1) 62א(א) (4) 62א(א) (5) 62א (9) 62א(א) (19)	תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי חוראות התכנית המתאר העירוני תא/5000 ובחתימה למדוניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התכנית ממוקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח) אלנבי (מערב) והחדה הלוי (דרום). באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסיעת המונים בשטח של כ-4.8 דונם. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מתחם תעסוקה מטרופוליני מערב שימושים של מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בלבנו של עד 45 קומות (כפוף למגבלת גובה רשות התעו"מ הארצית). התכנית מייצרת מעברים חדשים לחולכי רגל מרח' אלנבי ורח' החדה הלוי לרח' יבנה. התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ תואם תא/9030 -מדיניות במע"ר ההיסטורי- שדרות רוטשילד, אושרה בוועדה ביום 13/12/2006	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, אזור תעסוקה מטרופוליני, יחולו חוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני (טבלה בסעיף 5.4) עמ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות	חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לטבח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ יותר שימושי 'מסחר 2' - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמחיל השימושים, כך שימנעו מטרדים, של מקבץ שימושי 'מסחר 2' ברחוב	ר-53 רחוב אלנבי		
+ מסמך המדיניות למע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד כולל התייחסות לריבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין חניינים. (סעיף 5.3.3)	ע"מ סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.2.1, מסמך המדיניות יתייחס גם לריבטים הבאים: פיתוח קומת קרקע, קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין חניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האילון ויצירת קישורים אליו.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מטרופוליני נספח עיצוב עירוני: מרקם בניו עד 40 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: רבע 5, לב העיר, 501	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי: 5.3.3- אזורי תעסוקה

+	<p>סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2 (א)(1)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראת: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.</p>
+	<p>3.3.2 (א)(1) מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.3.2 (א)(2) קומת חקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>מקבץ שימושים נוספים 3.3.2 (א)(1): מגורים. וכן מסחר 2 ואו תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובחתימה לשימושים המותרים בתמ"מ/5 3.1.1 (ו)- שימושים כלליים - מלונאות ומסדות ציבור</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רח"ק בטי"ק 4.2 רחק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (א)(1) תכנית חביוני לא תעלה על 60% משטח המגרש.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>
+	<p>סעיף 3.1.4 (ח) לצורך מרפסות למגורים ומלונאות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	<p>3.1.5 זכויות הבנייה לפי ע"ג</p>	<p>בכל שטח העיר אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>סעיף 4.2.2 (א) - בהתאם לנספח העיצוב העירוני 40 קומות 4.2.2 (א) 3- בינוי שבוח בלמעלה מ-8 קומות מבינוי גובל</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לטביבת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>סעיף 4.2.1 התכנית כוללת נספח בינוי, תנועה, תשתיות, ונספח אקלימי.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי.</p> <p>על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה מ' 6</p> <p>4.2.3 - מרווח בין קו בניין לבבול מגרש</p> <p>4.2.4 - עצים בגורים</p>			
<p>+ תואם חווי"ד היחידה האסטרטגית. 3,375 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים.</p>	<p>4.1.1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצורכי ציבור - הועדה תחליט להמקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו המוגדרים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>ל"ר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>3.5 סעיף - הוראות למבני ציבור - ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ רח' אלנבי- רחוב עירוני</p>	<p>3.6.14 - רח' יבנה- רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - תהוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ לתכנית מצורפת חווי"ד תחבורתית. בתחומה של תכנית זו מסומנת דרך מוצעת (הפקעת לצורך הרחבת רחוב אלנבי).</p> <p>קו בנין לרחוב אלנבי - 0 מ' בהתאמה לרוב הבניינים בין שני צמתים</p> <p>תקן חניה: מגורים 1: 0.5 משרדים 1: 350 למלונאות 1: 15 למסחר 0</p>	<p>3.8.1 (ה) תכנית בעלת השפעה תחבורתית חדרות חווי"ד תחבורתית</p> <p>3.8.2 (ז) רחוב אלנבי ויהודה לוי - דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.2 (ח) רחוב יבנה- דרך מקומית</p> <p>3.8.1 (ג) שביל אופניים</p> <p>3.8.4 - קווי מתעין- התכנית גובלת ברח' יהודה הלוי קו מתעין אדום וברחי' אלנבי קו מתעין סגול</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2) אזור תעסוקה סמוך לציר מתעין</p> <p>למי נספח התחבורה: קווי מתעין, דרך עורקית עירונית/ דרך מקומית, שביל אופניים, נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית</p>	<p>3.8 הוראות למרחבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תחנות ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ תכנית כוללת חווי"ד סביבתית ונספח סביבתי</p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.1 (א): תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית או המרחיבה דרך.</p> <p>4.4.1 (ב): תכנית הקובעת בינוי במגרש חגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 סעיף - איכות סביבה - הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	<p>4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים של מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ואו מסחר ואו מלונאות מצד שני.</p> <p>4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>4.4.3 בנייה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>			
<p>+ התכנית כוללת נספח מים, ביוב וניקוז</p>	<p>4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4 ניקוז</p> <p>4.6.5 ביוב</p> <p>4.6.6 חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרחק תשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש חמונידי 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)</p>	

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסיימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסיימות - סעיף 4.2.2

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מאות הסעיף
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) - (17) שבו.		
62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)
+	סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מאת: הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		6.3.2023
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	2438976-9		5.3.2023

ת"ר | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
 4. תועלות ציבוריות: בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן להקצות שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחים אלו הם שטחים חלופיים לתשלום לקרן הסכמי שימור, כתועלת ציבורית. ככל שיוקמו שטחים אלה, הם יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.
- הועדה המקומית תקבע האם יופקד תשלום לקרן הסכמי שימור או שיוקמו שטחי ציבור נוספים בהיקף של 2,394 מ"ר. ההחלטה על החלופה הנבחרת תהווה תנאי להפקדת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ממליצים לוועדה במקומית להצטרף כמגישת התכנית.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/03/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : מנורה אלנבי במע"ר רוטשילד תוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר.
אדריכל עמי מור : מציג את התכנית מהמצגת.

אורלי אראל : בחו"ד צוות התועלת הציבורית תהיה או הפקדה לקרן השימור או שטחי ציבור אנחנו ממליצים שהתועלת הציבורית תהיה תוספת שטחי ציבור.
חן אריאלי : מקומות החניה- מדובר רק ב-27 מקומות חניה ציבוריים זו כמות מאוד מינורית?
אורלי אראל : קו אדום וסגול ו-500 מקומות חניה לאופניים ומדובר במקום שיש בו 2 תחנות של הרק"ל.
חיים גורן : מה היחס בין הפרויקט הזה למבנה לשימור?
אורלי אראל : אין יחס היות ואינם כלולים בתוכנית. אחד כבר שומר בתוכנית אחרת והשני היה ניסיון לצרף את הבעלים אך הניסיון לא צלח.
חיים גורן : לעניין זיקות ההנאה והמעברים הם בתחום התכנית?
עמי מור : כל זיקות ההנאה בתחום המגרש שלנו כאשר הבניינים לשימור יבוצעו ויסירו את הגדרות ויאחדו את המרחבים הציבוריים. אנחנו מפתחים ולא תלויים בשכנים.
חיים גורן : האם יש דרך להכניס גם את נושא דמי האחזקה לדירות של הדב"י?
ענת רודניצקי : כמו בכל פרויקט, דיירי הדב"י תמיד משלמים פחות ועושים פחות שימושים אם בכלל משאר הדיירים במתקנים של הבניין כמו למשל בריכה וכדומה.
חן אריאלי : למה בפרויקט הזה לא התייחסו לקומות שבהן יהיו יחידות הדב"י?
עמי מור : המגורים הם למעלה
ענת רודניצקי : אנחנו תמיד מבקשים שהדירות יהיו איכותיות זה כתוב תמיד בתכנית העיצוב.
אורלי אראל : אין בעיה להוסיף את המשפט הזה לתקנון. דירות מגורים הדב"י ימוקמו במרחק ממטרדים היכולים להשפיע על איכות חיי הדיירים.
אדי אביטן : תיקונים לגבי יחידות הדב"י - מתוך 112 יח"ד 15% כלומר 17 יח"ד. אישור מחלקת נכסים למסמכי התוכנית וללוח ההקצאות.
אורלי אראל : יש לציין בהחלטה שהעירייה נכנסת כמגישת התכנית זאת בגלל שטחי הציבור שאנחנו מקבלים.
ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תועלות ציבוריות - הקצאת שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). על חשבון שטחי התעסוקה.
2. דירות דב"י יורחקו ממטרדים שיוכלו להשפיע על איכות חיי הדיירים.
3. אישור מחלקת נכסים למסמכי התכנית וללוח ההקצאות.
4. מספר יח"ד יהיה 112 מתוכן 17 יח"ד דב"י לפי 80 מ"ר עיקרי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, 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

מטרת הדיון : שינוי החלטת וועדה מתאריך 15.3.23

התכנית אושרה להפקדה בתאריך, 15.3.23 מדובר בתכנית ללא הסכמת כל הבעלים כאשר הוועדה המקומית נכנסה גם כמגישת התכנית בהמלצת הצוות.

במועד הדיון בהפקדה נבחנו ונתבקשו שתי חלופות לתועלת ציבורית - תוספת שטחי ציבור מעבר להקצאת שטחי הציבור הנדרשת או הקצאת מקורות לקרן השימור. לבסוף המלצת הצוות וההחלטה היתה כי התועלת הציבורית תינתן על ידי תוספת שטחי ציבור בהיקף של 2394 מ"ר בנוסף להקצאת שטחי ציבור בהיקף של 3375 מ"ר. עם זאת כעת לאחר בחינה מחודשת ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף נכסים, אשר גם לדידם במיקום התכנית עדיפה תועלת של הקצאת מקורות לקרן השימור על פני תוספת שטחי ציבור, הוועדה מתבקשת לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3 (ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. ממליצים לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את החלטת הוועדה מיום 15.3.23 כלהלך "לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3 (ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם".
5. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 מבקשים ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.

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

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

אדי אביטן : התוכנית אושרה להפקדה 15.3.23 ללא הסכמת בעלים. הוועדה הצטרפה כמגישה וכפי שמפורט במטרת הדיון בדרפט.
מלי פולישוק : איך קובעים את השווי?
אורלי אראל : יש הליך של אגף הכנסות והיחידה האסטרטגית ובסופו של דבר היחידה הכלכלית קובעת לפי שימוש ומיקום.
דורון ספיר : לאמץ את חוות הצוות כמפורט בדרפט.
חיים גורן : מה שווי השומה? אורלי אראל : עוד לא נקבע. התועלת היתה שטחי ציבור ומלכתחילה היתה לקרן השימור.
מלי פולישוק : מלכתחילה זה היה בתועלת ציבורית
אורלי אראל : כן.

בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 15.3.23 כך שבמקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור על חשבון שטחי התעסוקה, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 הועדה מאשרת ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.
3. יתר התנאים בהחלטת הוועדה מיום 15.3.2023 נשארים על כנם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12000 בעמוד 3015 בתאריך 15/01/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	11/01/2024
מעריב	11/01/2024
מקומון ת"א	12/01/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. איתמר הדר ודן לשם	גוש 6937 חלקה 47 ת"ח 33, אלנבי 113	דוד פרנק – עו"ד
ב. התנגדות עצמית- חברת מנורה נכסים ובנק הפועלים	מרחב התכנית	משרד פישר – אפרת שרון עו"ד
ג. ד.ה.ב. השקעות	גוש 6937 חלקה 50 יהודה הלוי 51	חיים קובסקי – שחור ושות'
ד. אלחנן בר עוז	חלקה 51 בגוש 6937 יהודה הלוי 47	בנימין קרייתי – משרד עו"ד
ה. אריאל הרצפלד	המרגנית 14 הרצליה (גוש 6937 חלקה 51- אלנבי 117)	שמואל הירשפלד עו"ד
ו. בן כהן עליזה	גוש 6937 חלקה 58	טליה ראפ – עו"ד
ז. נציגות בעלי הדירות בשדרות רוטשילד 36	גוש 6937 חלקה 67	משרד שפיצר - עו"ד
ח. נפתלי רחמים נפתלי מרים	גוש 6937 חלקה 51	ללא ייצוג ותצהיר

סיכום ההתנגדויות והתשובות
ההתנגדות א . איתמר הדר ודן לשם

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות	מדובר בשגגת חישוב. יש להכיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס.	1. בחישוב המצב הקודם עפ"י תכנית ג' : מבדיקת המתנגדים עולה כי תכנית ג' חלה על כלל תאי השטח של חלקה 47, אך בתחשיביו קבע שמאי התכנית זכויות מכוח תכנית זו רק לתא שטח 3, מדובר בטעות ויש להוסיף זכויות אלו גם לתאי שטח 1-2
לקבל חלקית את ההתנגדות	אכן נפלה טעות,, יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. יתוקן בהתאם	2. מקדם התאמה לחדרי יציאה לגג : בתחשיביו קבע שמאי התכנית מקדם התאמה של 1 לחדרי יציאה לגג. מדובר בטעות שכן חדרי יציאה לגג נהנים ממרפסת ומקובל לתת בגין רכיב זה תוספת. על כן נקבע על ידינו מקדם 1.3
לקבל את ההתנגדות	הטענה נבדקה ואכן עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48.	3. טענת המתנגדים הינה שבמצב הקודם בתא שטח 4 בחלקה 48 יש להוסיף לשווי הקרקע את השטח העיקרי שהוסף בקומה 13 ע"פ היתר 960654 מכיוון ששטח זה בנוי בפועל.
לדחות את ההתנגדות	לא ברורה הטענה, שכן ע"פ תחשיב שנערך ע"י שמאי התכנית, יוצא כי שווי זכויות המתנגדים בתכנית גדל. תחשיב שמאי המתנגדים הינו ביחס לשווי השוק של היחידות כבנויות במצב הנכנס ובהשוואה לשווי ההקצאה (קרקע) שקיבל במצב היוצא. כידוע בטבלאות איחוד וחלוקה יש להביא בחשבון את שווי הקרקע + מחוברים ולא את שווי היחידה הבנויה.	4. טענת המתנגדים הינה שהתכנית אינה משפרת את מצבם של המתנגדים אלא חלה הפחתה וקיים עיוות באופן חלוקת הזכויות.
לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית נתן מקדם בעלות יחידה (ולא מקדם מושע גרידא) על פני ריבוי בעלים. ולפיכך לחלקה 50 הינה בבעלות יחידה, ניתן מקדם של 4% וזאת מכיוון שעדיין יש יתרון לחלקת יחיד על הסדר יחסים בבית משותף.	5. במצב הקודם יש להוריד תוספת שווי בגין בעלות יחיד בחלקה 50. מדובר בתוספת שגויה שכן כאשר ישנו רישום בית משותף כמו בחלקה 47 שהינו כמו חוזה שיתוף במקרקעין, אין מקום להתייחס לחלקה כאל מושע. יש לבטל את התוספת בגין בעלים יחיד בחלקה 50

<p>לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק</p>	<p>אכן נבדק ונמצא הצורך בתיקון תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים</p>	<p>6. אופן עריכת הטבלה והתעלמות מפס"ד 'מרכזים'. בטבלה נקבעו ערכי השווי היחסי בחלקות 47 ו-48 לפי החלק של כל תת חלקה ברכוש המשותף, היינו לפי מדד השטח בלבד ובהתעלם ממאפייני תת החלקות וערכן המסוים בשוק. גישה זו מתעלמת מפס"ד בית המשפט העליון "רע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ" אשר ניתן ביום 28.12.17.</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>בבדיקה נמצא שבחלקות בהן לא אותרו היתרי בניה (אגף שלם בחלקה 47), שטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם בשטחים ע"פ בית משותף. עם זאת בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"ב השטחים שבהיתר הבניה הקיים</p>	<p>7. ביחס לתרומת המחוברים בכלל החלקות, יש לבסס את שטחי המבנים על מדידות בבסיס זהה (רצוי ע"פ היתרי בניה) ולתת ביטוי לכלל שטחי הבניה ברוטו תרומת המחוברים: יש לבסס את שטחי המבנים על מדידות בבסיס זהה, רצוי ע"פ היתרי הבניה ולתת ביטוי לכלל שטחי הבינוי (ברוטו).</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הטבלאות יתוקנו בהתאם וישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתתבסס על היתרים קיימים, למעט חלקת משנה 17 כמפורט בסעיף 9 להלן</p>	<p>8. יש לתקן את היקפי הבינוי בחלקה 48 על מנת שיתאימו להיתרים הקיימים (בנושא תרומת המבנים)</p>
<p>לקבל את ההתנגדות חלקית</p>	<p>יש לקבל את הטענה ובהתאם יתוקנו שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת.</p>	<p>9. תרומת מחוברי המרתף אמורה להיוותר על 50% ללא קשר למחוברים העיליים ואין הצדקה לקביעת שווי גבוה ב-37.5% לשטחי המרתף.</p>

התנגדות ב. התנגדות עצמית מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק פועלים בע"מ

המלצה	הערות	התנגדות
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את סעיף 6.14(2) בהתאם</p>	<p>סעי' 6.14 "רישום שטחים ציבוריים" מתייחס לרישום השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים, בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה של התכנית, דהיינו במסגרת רישום טבלת איחוד וחלוקה של התכנית. בנוסף, הסעיף מאפשר לעירייה להפקיע את כלל השטחים הציבוריים בתכנית עם אישור התכנית וזאת עפ"י דין. מדובר בסעיף שמופיע בכל התכניות המקודמות בעיר ומבטיח לעירייה את רישומן ומימוש זכויותיה</p>	<p>10. שטחים ציבוריים: התכנית קובעת רישום שטחים ציבוריים מבונים לטובת העירייה במועד אישור התכנית כאשר שטחים אלה עדיין לא קיימים בפועל ויהיו קיימים כאשר המגדל ייבנה. מבוקש כי הסעיף יתוקן באופן שימחקו המילים "השטחים הציבוריים הבנויים". רישום השטחים הציבוריים הבנויים מופיע גם בתנאים למתן היתר ואיכלוס כך</p>

	<p>הציבוריות עפ"י דין. עם זאת, בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יתוקן סעיף 6.14(2) כך שהעיריה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האיכלוס</p>	<p>שאין חשש ששטחים אלו לא יירשמו על שם העירייה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם את טבלה 5 בהוראות התכנית .</p>	<p>בהתאם לתיקון תקנות חישוב שטחים שפורסם בקובץ תקנות 10843 מיום 3.12.23 תתוקן טבלה 5 כך שתאפשר גמישות מקסימלית בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. ולתקן את הסעיפים בטבלה 5 בהתאם.</p>	<p>11. שטחי בניה כוללים - יש לאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים בשימושים השונים בהתאם לתיקון תקנות חישוב שטחים שפורסם בקובץ תקנות 10843 מיום 3.12.23 ולתקן את הסעיפים בטבלה 5 בהתאם.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>יתוקן מספר הקומות בנספח הבינוי ל- 45 בנספח כך שישקף את התכנית המופקדת.</p>	<p>12. תיקון נספח הבינוי : התכנית המופקדת מתייחסת למגדל של עד 45 קומות. בנספח הבינוי המנחה מופיע מגדל בן 40 קומות. מבקשים לתקן את אי ההתאמה ולהגיש נספח בינוי של עד 45 קומות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ניתן לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר.</p>	<p>13. הוצאות עריכת התכנית : מאחר שבתכנית בעלי זכויות נוספות הנהנים מאישור התכנית מבקשים כי יתווסף להוראות התכנית סעיף מכוח סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה לפי" הוצאות עריכת התכנית יוטלו על כל בעלי הזכויות במקרקעין בתחומה".</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מדובר בתיקון טכני</p>	<p>14. תיקונים טכניים : א. שטחי מרפסות : תיקון טעות בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יחיד דיור שה"כ $112 \times 12 = 1,344$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. ב. סעיף 1.8.1 מגישת התכנית : כתוצאה מטעות סופר מבקשים להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מדובר בטעות סופר</p>	<p>ג. הריסות ופינויים : תקנון התכנית אינו כולל פרק בדבר הריסות ופינויים, מבקשים להוסיף בסעיף 6 פרק כדלקמן : "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט</p>

לקבל את ההתנגדות		<p>התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה".</p> <p>ד. תשריט מצב מאושר: יש לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט.</p>
------------------	--	---

התנגדות ג. ד.ה.ב. השקעות

המלצה	הערות	התנגדות
<p>לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק ולתקן את טבלת השטחים בהתאם ואת טבלת האיזון</p>	<p>לגבי חלקה 50 ניתן פס"ד מיום 5.5.93 הנותן תוקף להסכם פשרה במסגרת תביעת הסדר קרקע לפיו חלקה 50 תישאר רשומה בשטח 427 מ"ר כפי שנקבע בהסדר המקרקעין ועפ"י מפת גוש הרישום וניתן יהיה לממש בה זכויות בניה גם עפ"י תכניות עתידיות וזאת עפ"י חישוב שטח החלקה המקורי של 450.10 מ"ר. יצוין עוד, כי מכל מקום קביעת שטח החלקה נעשה במסגרת הסדר קרקע ולא במסגרת הפקעה.</p>	<p>15. שטח הזכויות בחלקה 50 גוש 6937 חושב לפי 427 מ"ר ולא לפי 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה ובהתאם לפסק דין שניתן בתאריך 5.5.1993 שקבע שבעלי החלקה "יהיו רשאים לממש זכויות בניה ביחס לחלקה על בסיס חישוב שטח החלקה המקורי של 450.10 מ"ר.</p>

התנגדות ד. אלחנן בר עוז

המלצה	הערות	התנגדות
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בשלבי התכנון הראשוניים חלקות 49 ו-51 אכן נכללו בתחום התכנית, אך יחד עם התקדמות התכנית הוחלט שלא להכלילן בקו הכחול מהסיבות להלן:</p> <p>לגבי חלקה 51:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנה קבוע לשימור על פי תכנית השימור העירונית אשר קבעה גם תמריצים לשמרו ומשכך ושממילא אינו יכול לקבל זכויות נוספות, אין מקום לצרפו לתכנית. בסיכום מהנדס העיר מיום 8.11.2017 הוחלט שלא לכלול את חלקה 51 בתחום התכנית. - נוכח אי הסכמות עם ריבוי הבעלים בחלקה ולמרות שנעשו ניסיונות לצרפם, הובן כי לא יהיה ניתן לממש את התכנית במתכונתה עם החלקה בהעדר הסכמות של חלקות בשלמות וכי אין טעם לאשר תכנית שתישאר במגירה ולא תמומש. <p>לגבי חלקה 49:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאחר והמבנה הבנוי מוגדר לפי תכנית השימור העירונית כמבנה לשימור ובעלי הזכויות בחלקה 49 קידמו הליך רישוי עצמאי לשימור ותוספות בניה במבנה לפי היתר בניה מספר 17-0203. - הבניין עצמו נמצא בשלבי בנייה סופיים. - צירופו לתכנית לא יוסיף למבנה זה זכויות או ישנה את הוראות תכנית השימור. 	<p>16. בסיכום מה"ע מתאריך 29.1.17 נקבע כי התכנית תכלול את חלקות 48,47,50,51.</p> <p>למרות הסיכום, החלקה לא נכללה בתחום הקו הכחול בתכנית שהופקדה.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכותה בדין ועל פי תכנית תא/5000. תועלות ומטלות שהתכנית המופקדת נדרשת לעמוד בהן, נקבעו בתכנית המתאר. התכנית מספקת מענה ראוי ונכון לצרכים העירוניים. ההקצאות לצרכי ציבור נקבעות בהתאם לפרוגרמה הנעשית ע"י התכנון האסטרטגי ובהתאם להוראות תכנית המתאר</p>	<p>17. לא ניתן לקבל מצב בו הוועדה המקומית פועלת בניגוד עניינים : גם מגישת התכנית וגם נהנית משטחים וממטלות ציבוריות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה סעיף 16 לעיל.</p>	<p>18. הוצאת חלקה 51 מהתכנית נבעה מרצון לקצר לוחות זמנים וממניעים כלכליים של יזמי התכנית ועיריית תל אביב.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה סעיף 16 לעיל.</p>	<p>19. ניתן לממש בחלקה 51 כעומדת בפני עצמה רק חלק קטן מפוטנציאל הזכויות שלה. החלקה כעומדת בפני עצמה זכאית לרח"ק מירבי של 9.6 ואילו הייתה כלולה במסגרת הקו הכחול הייתה זכאית לרח"ק 12.8.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כאמור לעיל, נעשו ניסיונות לצרף את חלקה 51 לתכנית, ניסיונות אלו לא צלחו עקב ריבוי בעלים בחלקה. ודוק, כי גם המתנגד עצמו אינו מייצג את כל בעלי הזכויות בחלקה. משכך, התכנית קודמה מול יוזמי התכנית הכלולים בתוך הקו הכחול. ראה גם מענה בסעיף 16 לעיל.</p>	<p>20. הבעלים של חלקה 51 מודרו מלכתחילה מהליכי התכנון של קידום התכנית, לא זומנו לשיבות, ולא פנו אליהם.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלקה 51 אינה "חלקה כלואה". לבניין שתי חזיתות ראשיות עם חזית מסחרית לרח' יהודה הלוי ולרח' אלנבי מול תחנת הקו האדום והקו הסגול. בכל הקשור ליכולת ההתחדשות שלה מדובר במבנה לשימור מכוח תכנית השימור 2650ב' עם תמריצי שימור וזכויות מכוח תכנית תקפות, כך שגם אם היה נכלל בתחום הקו הכחול עדיין היה נותר על כנו ללא תוספת זכויות.</p>	<p>21. התוצאה של הוצאת חלקה 51 מהקו הכחול היא הפיכתה לחלקה כלואה בין הקו הכחול של התכנית לבין רחוב יהודה הלוי.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא קיימת מדיניות תכנונית של הוועדה המקומית לייצר תכנון מתחמי באופן גורף, אלא כל מקרה נבחן לגופו ובהתאם למאפיינים של המרקם. במקרה הנדון, מדובר במבנה לשימור שדרכי התחדשותו קבועות בתכנית השימור. ראה בסעיף 16 לעיל מפורטות הסיבות לאי הכללת המגרש בתכנית.</p>	<p>22. התכנון נוגד את מדיניות העירייה שמבקשת לייצר תכנון מתחמי, הוצאת חלקה 51 מתחום הקו הכחול נוגדת מדיניות זו.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הטענה אינה ברורה. לפי תכנית השימור העירונית ניתן לנייד בתכנית זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות לכל מגרש ברחבי העיר. אך המבנה בחלקה 51 אינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות כך שאין לו כלל זכויות לניוד.</p>	<p>23. מסוכלת האפשרות לנייד את זכויות הבנייה העודפות של חלקה 51 לחלק אחר במרחב זה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית כך שתינתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת.</p>	<p>1. המבנה הבנוי בחלקה 49 מוגדר לפי תכנית השימור העירונית כמבנה לשימור (כפי שמוגדר המבנה בחלקה 51) ואינו כלול בתחום התכנית דנן. בעלי הזכויות בחלקה 49 קידמו הליך רישוי עצמאי לשימור ותוספות בניה במבנה לפי היתר בניה מספר 17-0203 כפי שיכולים לעשות בעלי הזכויות בחלקה 51.</p> <p>2. הגישה לתת הקרקע אפשרית רק מרחוב יבנה מפאת מגבלות הרק"ל על רח' יהודה הלוי ורח' אלנבי וללא קשר לקידום תכנית זו.</p> <p>3. גם כיום אין לבניין ירידה לתת הקרקע.</p> <p>4. בנוסף למגבלות הרק"ל, חתך הרחוב במקטע הרלבנטי של יהודה הלוי כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כניסה לתחנת אלנבי של הקו האדום • תחנת אוטובוס • מדרכה רחבה ואזור חצייה הנועד לשרת את היקף הולכי הרגל במרחב תחנת הרק"ל. • נתיב העדפה לאוטובוסים בפניה שמאלה אל רח' לאור הנ"ל רמפת כניסה למגרשים מרחוב יהודה הלוי, הרחוב הראשי במרחב, תהווה מפגע בטיחותי. כך שבכל מקרה לא היתה מאושרת כניסת רכבים מיהודה הלוי. <p>יחד עם זאת, אין התנגדות עקרונית לחניית במגרש ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה ברמפה המוצעת במסגרת התכנית וכל עוד הנושא עומד במגבלות הרק"ל ובתיאום עם נת"ע.</p>	<p>24. חלקות 49, 50 ו-51 מהוות רצף לאורך רח' יהודה הלוי, בתכנית כללו את חלקה 50 ולא את חלקה 51 ו-49 ובכך קטעו את הרצף ומנעו את האפשרות להכין תכנית לשלוש החלקות ולאפשר כניסה לתת הקרקע שאפשרית רק מרחוב יבנה דרך חלקה 49.</p> <p>25. הבינוי המותר על החלקה לפי תא/5000 בהיקף של 6,480 מ"ר לא נלקח בחוו"ד התחבורתית</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 17 לעיל.</p>	<p>26. העירייה והוועדה המקומית לא פעלו בתום לב: עיריית תל אביב היא מגישת התכנית, מדובר בניגוד סמכויות ועניינים מאחר והעירייה מכניסה לעצמה</p>

		הכנסות בשווי 202,500,000 שח לפי ערך של 60,000 שח למר x שטחי ציבור בהיקף 3,375 מ"ר.
לדחות את ההתנגדות	נוכח העובדה שחלקה 51 לא נכללה בקו הכחול ולאור הנימוקים שהובאו לעיל במענה לסעיף 16 נבחרה תועלת אחרת.	27. לא ברור מדוע העירייה שינתה את עמדתה ביחס לתועלות הציבוריות, תחילה דובר על שימור המבנה בחלקה 51, עם התקדמות התכנון זה השתנה להעברת תשלום לקרן הסכמי השימור ולתוספת שטחים ציבוריים בנויים
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	28. המתנגד הינו בעלים של חברה שבבעלותה כ- 10% מחלקה 51. לטענתו לא פנו אליו בקשר להשתלבות החלקה בתכנית.
לדחות את ההתנגדות	לפי נסח הטאבו קיימים 28 בעלים בחלקה. ראה מענה בסעיף 16 לעיל.	29. לטענת המתנגד, אופן הצגת החלקה לעירייה כנכס מרובה בעלים ושקרן השימור מייצרת קושי, ונדרש לשפץ את הבניין בעלויות כבדות, מקוממת. האינטרס הציבורי הוא כן לשלב את החלקה בתכנית.

התנגדות: ה. אריאל הרצפלד

התנגדות	הערות	המלצה
30. בשלב הבנייה אנחנו צפויים להיפגע הן כמשכירי דירות והן כבעלי חנויות.	בשלב הבינוי יידרשו יזמי הפרויקט לפעול לפי דין ועל פי היתרי בניה בתוקף לכל תקופת הבינוי ולצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגרשים הסמוכים כפי שנעשה בכל מגרש בעיר.	לדחות את ההתנגדות
31. מבקשים מהעירייה להתערב ולעצור את הפרויקט וכן לקיים שולחן עגול לטובת כל הצדדים.	התכנית קודמה במשך מספר שנים והובאה לדיון בהפקדה לאחר עבודת תכנון מאומצת, בהמלצת צוות התכנון ומהנדס העיר ובהתאמה למדיניות מע"ר רוטשילד.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות ו. בן כהן עליזה

התנגדות	הערות	המלצה
---------	-------	-------

לדחות את ההתנגדות	פרסום בדבר החלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית נעשה בהתאם לדין. בכל הקשור למערכת היחסים בין בעלי הזכויות זו הינה קניינית ואינה בסמכותה של הועדה המקומית..	32. ההודעה לגבי הפרויקט התקבלה ללא שניתנו לנו הסברים מפורטים לגבי האפשרויות העומדות בפנינו ועלויותיהן.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 32 לעיל, ובכל מקרה המקום להשמיע טענות כנגד התכנית הוא בהתנגדות.	33. לא ניתנה לנו הזדמנות לקבל מידע ולהשמיע את טענותינו בדבר הנזק שייגרם לבעלי החנויות בסביבה.
לדחות את ההתנגדות	הטענה לגבי קרן השימור אינה ברורה ואינה רלוונטית לתכנית זו. בנוסף בהתנגדות נרשם שהמתנגדת מתגוררת בחלקה 58, חלקה זו הינה חלקת דרך שאינה כלולה בתחום התכנית.	34. לא סביר לתת לאדם מבוגר שאינו בקיא בדין להתנהל באופן עצמאי מול קרן השימור.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיפים 32-34 לעיל.	35. מבקשים מהעירייה לדאוג לבעלי הנכסים, לעצור את הפרויקט ולשתף את בעלי הנכסים בכל החלטה שתתקבל כדי למנוע נזקים לבעלי החנויות והנכסים.

התנגדות ז. נציגות בעלי הדירות בשדרות רוטשילד 36

התנגדות	הערות	המלצה
36. הבינוי המבוקש רחב וחריג וייצור חסימה של אוויר, שמש, אור, נוף פרטיות ועוד לבניין המתנגדים. תכנון חריג כזה פוגע קשות במתנגדים ובמשפחותיהם ולא מאפשר להתגורר במקרקעין.	אין מדובר בתכנון חריג. התכנית קודמה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך מדיניות מע"ר רוטשילד שקבעו את נפחי הבנייה במע"ר. מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בלב העיר והבנייה מתאימה למרקם זה. יצוין כי גם המתנגדים עצמם מתגוררים במגדל בדיוק בהתאם לאותה מדיניות.	לדחות את ההתנגדות

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 36 לעיל ו-38 להלן</p>	<p>37. התכנית מבקשת לינוק זכויות מתכנית עירונית כללית ממנה היא חורגת בפועל ומהווה שינוי מהותי וחריג לרעה ללא רגישות למצב הקיים בפועל ולבעלי דירות המתנגדים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית תואמת את מסמך המדיניות כך שתואמת את הסביבה ואת הצורך התכנוני. התכנית כוללת חוות דעת סביבתית וחוות דעת תחבורתית ובניגוד לטענת המתנגד, התכנית עומדת במסגרת זכויות הבניה המקסימליות המותרות בתכנית המתאר ובמדיניות המע"ר. וכן ראה מענה בסעיף 36</p>	<p>38. התכנית חורגת מהוראות תכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות התקף.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית כוללת דוח מיקרו אקלים במסגרתו נעשו בחינות הצללה ומשטר רוחות ולא נמצאו ממצאים חריגים מהמקובל. הדוח אושר על ידי היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.</p> <p>הצללה- בדיקות ההצללה, כפי שהוצגו בדוח מיקרו אקלים לתכנית, בוצעו בהתאם להנחיות עיריית ת"א ומחוז ת"א, התואמות את תקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>בהתאם להנחיות, תוצאות בדיקת ההצללה מציגות את מצב הקיצון – עונת החורף, ביום 21.12 - היום הקצר בשנה, בו כמות שעות השמש האפקטיביות היא הקטנה ביותר וחותם הצל הוא הארוך ביותר. ככל שמתרחקים מתאריך זה, ההשפעות מתמתנות, על אחת כמה וכמה בעונות המעבר ובעונת הקיץ.</p> <p>מתוצאות חוות הדעת עולה כי מספר מצומצם של מבנים (11 מתוך 94 מבנים הנמצאים בתחום צל התכנית) אינם עומדים בהמלצות החשיפה בגג המבנה ו/או בחלק מקומות המבנה.</p> <p>חלק מהמבנים בהם נמצאה חריגה הם מבנים גבוהים אשר בעצמם מייצרים הצללה ניכרת על סביבתם.</p> <p>קריטריון ההצללה כפי שנקבע על ידי רשויות התכנון והסביבה, וכפי שמובא בתקן הבניה הירוקה, אינו קריטריון מחייב מכח חוק, תקנה, או הנחיות עירוניות. מדובר בערך</p>	<p>39. התכנית אינה מציעה פתרונות לפגיעה במקרקעי המתנגדים ולא מציגה דרכים לצמצומה. גם יועצי האקלים של התכנית קובעים כי מדובר בפגיעה שאינה עומדת בקריטריון הנדרש.</p>

	<p>תכנוני, אשר לא אחת מתנגש עם ערכי תכנון רצויים אחרים - ציפוף, ניצול מיטבי של משאב הקרקע, הגדלת שטחים לשימוש ציבורי במפלס הקרקע ועוד, אשר מתאפשרים על ידי בניה לגובה, כפי שמתקיים במתחם הנדון.</p> <p>חסימת אוויר - במסגרת חוות הדעת הסביבתית בוצעה בדיקת רוחות. הבדיקה כוללת את ניתוח משטר הרוחות הטבעיות הנושבות במרחב, תוך שימוש בנתונים מטאורולוגיים הנאספים בתחנות מדידה קיימות, במקרה זה תחנת "לב תל אביב", הממוקמת כ-320 מ' משטח התכנית ומייצגת נאמנה את משטר הרוחות באזור.</p> <p>עפ"י נתוני התחנה, בדומה לשאר אזור ת"א ואזורי החוף, כיוון הרוח השולט הינו מערב. בחינת ממצאי בדיקת הרוחות שנעשתה מעלה כי אין הבדל מהותי בין שכיחות הרוחות של המבנים הקיימים ממערב לבינוי המוצע לאלה הקיימים מצפון או ממזרח.</p> <p>יתרה מכך, ניתן לראות כי צמוד לחלקו המזרחי והמערבי של הבינוי המוצע אף קיימת הגברה מסוימת של רוחות ולא חסימת רוחות כפי שטוענים המתנגדים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לעניין ההיבטים הסביבתיים – ראו מענה 39 לעיל.</p> <p>היבטי תנועה – לתכנית צורף נספח תנועה אשר אושר ע"י אגף התנועה. הנספח כולל התייחסות למצב המתוכנן ברחובות הסובבים וכן התייחסות לפתרונות החניה בתת הקרקע עבור הזכויות המוצעות בתחום התכנית.</p> <p>תקן החניה למגורים תואם את מדיניות העירייה תא/9130 משנת 2020 אשר הגדירה תקן חניה של 1:0.5 (ליח"ד) ברובעי מרכז העיר</p> <p>הפרויקט ממוקם באזור מוטה תחבורה ציבורית הכולל שני קווי רק"ל, צירי אוטובוס ראשיים במרחב וכן פיתוח המעודד הליכה ורכיבה על אופניים.</p> <p>לאור רמת השירות הגבוהה, הנגישות לאמצעים אלטרנטיביים לרכב פרטי ומיקומו המרכזי של הפרויקט נקבעו במסגרת התכנית תקני חניה מחמירים לרכב פרטי.</p> <p>סה"כ הפרויקט יכלול 198 מקומות חניה (כולל חניית נכים)</p> <p>במסגרת תכנון התכנית נבחנו כלל היבטי התנועה בדגש על כלל התנועות במרחב ולאור מדיניות "היפוך הפירמידה" של העירייה.</p>	<p>40. היבטי סביבה ותנועה לא נבחנו במסגרת התכנית המופקדת באופן ששולל מהוועדה המקומית לדון עניינית בתכנית.</p>

	<p>התכנית תואמת את מסמך המדיניות כך שתואמת את הסביבה ואת הצורך התכנוני. התכנית כוללת חוות דעת סביבתית וחוות דעת תחבורתית ובניגוד לטענת המתנגד, התכנית עומדת במסגרת זכויות הבניה המקסימליות המותרות בתכנית המתאר ובמדיניות המע"ר. בנוסף לכך, לתכנית צורפו, בין היתר, נספח איכות סביבה ונספח תנועה במסגרתם נבחנו השפעות התכנית על המרחב הקיים. השפעותיה החיוביות של התכנית על הסביבה ותושביה יהיו רבות, וביניהן – הרחבת רחוב אלנבי, יצירת מרחב פתוח לציבור, יצירת מעברים רציפים להולכי רגל, הגדלת ההיצע התעסוקתי במרכז העיר בסמוך לתחנת הרכבת הקלה ובנקודות מפגש של שני קווי רק"ל.</p>	<p>41. התכנית מסתמכת על תכנית מתאר כללית ומבקשת להוסיף היקף שטחי בנייה גדול מבלי שתבחן השפעתם על המרחב הקיים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 36 לעיל</p>	<p>42. התכנית מבקשת להוסיף מגדל גבוה בעל תכסית רחבה באזור שהוא עמוס באופן משמעותי כבר היום.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ואת המדיניות העירונית.</p> <p>זכויות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית תא/5000 אינן מוקנות אלא התכנית קובעת מסגרת סמכות לועדה המקומית לאשר תכניות בסמכותה. במקרה דנן הועדה קבעה במסגרת התכנון המוצע את זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו על פי שיקולים תכנוניים, יכולת הנשיאה של האזור ותוך קביעת המטלות והתועלות הציבוריות שהתכנית מייצרת.</p>	<p>43. ההנחה כי מדובר בזכויות בניה מוקנות שיש לאשרן היא שגויה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כאמור לעיל, התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ואת המדיניות העירונית ועל כן היא בסמכות הוועדה המקומית.</p>	<p>44. לכן יש להעביר את הדיון בהתנגדויות לוועדה המחוזית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 40 לעיל . כמו כן, על פי תכנית תא/5000 נדרש נספח תנועה וחו"ד תנועתי כפי שנערכו לתכנית ואין כל דרישה לסקר תנועה תחבורתי. מכל מקום, התכנית ממוקמת בצומת בו עוברים שני קווים של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול) הדבר משפיע על תקני החניה וכמובן על עומסי התנועה שירדו בעקבות הפעלת הקווים.</p>	<p>45. נדרש לערוך סקר תנועתי מלא ביחס לתחבורה ולחניה בסביבת התכנית. מאחר ומדובר באזור עם עומס תנועה גדול.</p>

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 40 לעיל	46. רחוב יבנה משמש נתיב גישה מרכזי של כל הנכנסים לעיר מנתיבי איילון, ממחלף לה גאורדייה או מגיעים ממזרח העיר לרחובות הנמצאים מצפון ומצפון מערב לשד' רוטשילד.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 40 לעיל	47. במקטע המדובר ברחוב יבנה עובר גם קו 5 מה שמוסיף על העומס כך שרח' יבנה אינו יכול לקבל העמסה נוספת בתנועה.
לדחות את ההתנגדות	הכללת חלקה 51 בשטח התכנית אינה רלוונטית לעניין זה לאור מגבלות הרקל וחתך הרחוב כפי שמפורט במענה 24 לעיל וזאת ללא קשר להכללתה בתכנית או לא.	48. אפשר היה להוביל תנועה דרך המגרש ביהודה הלוי, חלקה 51 אך עורכי התכנית החליטו לגרוע את החלקה מהתכנית.
לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהקצאות הנדרשות לפי תכנית תא/5000 ובהתאם לפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. התכנית כוללת הפקעה לאורך רחוב אלנבי. התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר. התכנית מגדילה את המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ- 400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה ומרחיבה את המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה. התכנית יוצרת קישוריות בין יהודה הלוי, רחוב יבנה ורחוב אלנבי ומאפשרת מעבר הולכי רגל בין רחובות אלו בין היתר באמצעות הכיכר הציבורית.	49. התכנית המופקדת אינה מקצה שטחים ירוקים ולא שטחים ביעוד ציבורי בהיקף הנדרש לתכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	החלופה שנבחרה הינה החלופה המיטבית לאחר שהגורמים המקצועיים שקלו ובחנו את כלל ההיבטים הרלוונטיים נבחנו כל ההשלכות הסביבתיות והמסקנה במקרה דנן היא שאין מניעה להקמת המגדל במיקומו וזאת כאשר בין הבינוי המגדלי המוצע בתכנית זו לבין מגדל המתנגדים קיים מרווח של כ-50 מ', המהווים מרווח מספק.	50. צריך לתכנן את המבנה החדש בדופן הדרומית לכיוון רחוב יהודה הלוי עם יצירת הפרדה מבנית - מוחשית מבניין המגורים של המתנגדים
לדחות את ההתנגדות	צורפה חוות דעת אקלימית מקיפה וברורה אשר בוחנת ומציגה את כלל ההיבטים הרלוונטיים הנדרשים בתיאום עם האגף לאיכות סביבה ועם מח' קיימות בעירייה. כמו כן ראה מענה בסעיף 39 לעיל.	51. לתכנית לא צורפו נתוני סקר סביבתי מלא ושלם ביחס לבינוי המוצע

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	52. בחו"ד האקלימית שצורפה לתכנית עולה ששעות ההצללה חורגות מהקריטריון הנדרש.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	53. לא נבחנו נתוני השפעה של משטר הרוחות על סביבת המקרקעין והמתקנים המשותפים כמו בריכה ומרחב דיירים משותף.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	54. במסגרת חו"ד האקלימית לא הוצעו חלופות תכנוניות כך שחו"ד חסרה כל התייחסות מקצועית לרכיב מהותי זה.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39, 54 לעיל	55. מבקשים שייבחנו חלופות בינוי נוספות ולמצוא חלופה שפוגעת פחות.
לדחות את ההתנגדות	בחלקות 49 ו-51 מבנים שמוגדרים לשימור לפי תכנית השימור העירונית תא/2650/ב. המבנה בחלקה 49 כבר התחדש באמצעות היתר בניה. לגבי הכללת המבנה בחלקה 51 ראה סעיפים 16,22,24 לעיל כך גם, לא היה בהכללת החלקות כדי להביא לשיפור בהיבט התנועתי מאחר והכניסה היחידה למגרש לטובת כלי רכב יכולה להיות רק מרחי' יבנה בגלל הקו האדום ביהודה הלוי והקו הסגול באלנבי.	56. התכנית לא צירפה לקו הכחול את חלקות 51, ו-49 המצויות בתוך המרחב התכנוני ובכך לא מתאפשר תכנון כולל שלוקח בחשבון חלופות שונות לגבי העמדת המבנים והסדרי תנועה וחניה.
לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכויות שהוקנו לה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 העירונית והיא בסמכות הוועדה המקומית.	57. קיים פגם בכך שהוועדה המקומית היא גם מגישת התכנית וגם זאת שתדון בהתנגדויות ולכן צריך להעביר את הדיון לוועדה המחוזית.

התנגדות ח. נפתלי רחמים ונפתלי מרים

התנגדות	הערות	המלצה
58. לא באו לדבר עם השכנים עם הפרויקט ולבדוק שילוב שלנו להשבחת האזור.	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	לדחות את ההתנגדות

59. התעלמו מקיומנו.	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	לדחות את ההתנגדות
60. כנראה שהציגו אותנו לעירייה נכס מרובה בעלים ושקרן השימור תהיה מולנו ונידרש לשפץ את הבניין בעלויות כבדות.	ראה מענה בסעיף 16-29 לעיל	לדחות את ההתנגדות
61. בזמן הבנייה אנחנו צפויים להיפגע כקו ראשון לפרויקט	ראה מענה בסעיף 30 לעיל	לדחות את ההתנגדות
62. מבקשים מהעירייה להתערב ולעצור את הפרויקט ולקיים שולחן עגול לטובת כולם	ראה מענה בסעיף 31 לעיל	לדחות את ההתנגדות

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בכפוף להערות הבאות ולדחות את כל שאר ההתנגדויות:

1. יש להכיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס.
2. יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות 2)
3. עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות 3)
4. יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב'. (התנגדות 6)
5. בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות 7)
6. הטבלאות יתוקנו בהתאם וישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים, למעט חלקת משנה 17 כמפורט בסעיף 9 להלן (התנגדות 8)
7. לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 כפי שמופיע בדף זכויות העירייה. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק. (התנגדות 15)
8. יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות 9)
9. בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יש לתקן את סעיף 6.14(2) כך שהעירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האכלוס(התנגדות 10)
10. לתקן את הערות לטבלה 5 בתכנית כך שתתאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות/עיקרי (התנגדות 11)
11. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיישקף את מספר הקומות 45 כפי שמופיע בהוראות (התנגדות 12)
12. לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר. (התנגדות 13)
13. שטחי מרפסות: תיקון טעות טכנית בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יח"ד דיור סה"כ $112 \times 12 = 1,344$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. (התנגדות סעיף 14 א')
14. סעיף 1.8.1 מגישת התכנית: טעות סופר, יש להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית. (התנגדות 14 סעיף ב')

15. יש להוסיף בסעיפי פרק 6 כדלקמן: "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה".
(התנגדות 14 סעיף ג')
16. יש לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט מצב מאושר (התנגדות 14 סעיף ד')
17. לתקן את שטח חלקה 50 מ"ר 427 ל-450.10 ואת טבלת השטחים בהתאם יחד עם טבלאות האיזון. כפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב') (התנגדות 15)
18. להוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית לגבי מתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת בתכנית ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה (התנגדות 24).
19. לדחות את כל שאר ההתנגדויות.
20. לתת תוקף לתכנית בכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לסעיפים 4, ו-15 בחו"ד צוות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון:

אדי אביטן: מציג בקצרה את עיקרי התכנית
ליאור שפירא: מה היתה הבעיה עם המבנה לשימור שמחוץ לקו הכחול?
אדי אביטן: יש לו היתר בתוקף והוא בשלב מתקדם. הוא גם לא קשור לפרויקט של שד"ל. ממשיך להציג את עיקרי התוכנית. בדרפט התנגדויות שהופץ היתה תקלה טכנית סעיף אחד של ההתנגדויות נמחק ושינה את הסדר. חברי הוועדה קיבלו את הדרפט המעודכן.

דיון בהתנגדויות:

זהר שלפמן שמאי מקרקעין: לגבי סעיף 5, היתר הבנייה האחרון, נוצר על מנת להוסיף אגף למבנה הקיים. ולכן לא רואים את שטחי האגף הקיים בטבלאות השטחים, אבל הם שם, כי המבנה קיים. לגבי סעיף תשע לדעתי זה לקבל את ההתנגדות ולא לקבל חלקית, מה שביקשנו התקבל.
עו"ד רם קוסבסקי שחור: ההתנגדות מדברת בעד עצמה. אנחנו לא היזמיות אלא צורפנו לתכנית לפי הוראות מהנדס העיר, ראינו את התגובה של היזמיות להתנגדות שהגשנו.
התפלאנו לראות אותה. היריבות שלנו זה לא עם היזמיות, היריבות שלנו זה עם העירייה, שהיא צד לפסק דין חלוט משנת 1993 והוא מושא ההתנגדות. מדובר בכחמישה אחוז משטח החלקה שלנו, אנחנו עומדים על כך שיצורף לשטח של המגרש, ליזמיות זה ממש טיפה בים. היזמיות נותנות בסוף ההתייחסות שלהן להתנגדות שלנו, בסעיף 10.2 פתרון שהם קוראים לו אפשרות ראשונה, להוסיף את השטח הזה כפי שביקשנו. אם הפתרון הזה אכן מקובל על המגישה ועל היזמיות, כמובן שהוא מקובל גם עלינו ואפשר לסיים בזה. יש טענות שהיינו מעודכנים לכל אורך ההליך התכנוני, זה בהחלט לא מדויק, אנחנו לא היזמיות.

ליאור שפירא: למה אתה מרגיש צורך להעלות טענות אם אתה חושב שההמלצה של אנשי המקצוע לקבל את ההתנגדות שלך איתך את הדרפט?

עו"ד רם קוסבסקי שחור: אבל ראיתי שיש הערה לפרסום 106

ליאור שפירא: אין לנו ברירה אחרת

בנימין קרייתי עו"ד מייצג את אלחנן בר עוז: לא אחזור על מה שנאמר בכתב ההתנגדות זה מונח בפניכם. שלשום הגשתי בקשה דחופה למינוי חוקר ופרטתי מדוע. להערכתך יש בתוכנית הזו ניגוד עניינים מוסדי מובנה שמונע מהוועדה לדון בתוכנית. כאשר עיריית ת"א והוועדה המקומית מנכסות לעצמן נכסים בשווי מאות מיליוני שקלים. אני לא מרגיש שאותם נבחרו ציבור יכולים לדון בצורה הגונה ואובייקטיבית בהתנגדות.

אלחנן זבולון: זו טענה שנטענה בעבר ונדחתה

בנימין קרייתי עו"ד מייצג את אלחנן בר עוז: כל מקרה צריך להבחן על פי נסיבותיו.

ליאור שפירא: לא היה בטבריה מטלות יזם?

בנימין קרייתי עו"ד מייצג את אלחנן בר עוז: גם כשיש מטלות יזם עדיין קיים הנושא המהותי. עיריית תל אביב והוועדה המקומית, מנכסות לעצמן שהשווי שלהם הוא שווי של מאות מיליוני שקלים, וכאשר מדובר בהיקף כזה של מטלות ציבוריות, שחלקו אפשר לתרגם בהתאם להוראות התוכנית לכסף, אזי, אני חושב שיש כאן בעיה. יש דעה שהוצעה לגבי הנושא של ניגוד עניינים, כאשר מוגדר שם מהו ניגוד עניינים מוסדי, ונראה לי שהמקרה הזה בהחלט עונה על מה שנקבע לגבי ניגוד עניינים מוסדי מבג"ץ שימל ואילך

ליאור שפירא: איך שמאי חוקר יפתור את הבעיה כי בסופו של דבר הוועדה מחליטה

עו"ד בנימין קרייתי: ישנה אפשרות להיעזר בגורם חיצוני אובייקטיבי

ליאור שפירא: אנו עושים זאת לפעמים כשיש שאלות מקצועיות שבמומחיות. גם הוא ממליץ וגם הגורם

המקצועי ממליץ ולא תמיד קבלנו את עמדתו וגם לא את עמדת השמאי שלנו

עו"ד בנימין קרייתי: לגיטימי, אבל יש בחינה חיצונית מקצועית לעניין.

ליאור שפירא: הטענה שלך היא למקצועיות, זה לא פותר לך את הבעיה

עו"ד בנימין קרייתי: ברגע שיהיה גורם שייבחן את זה אז לפחות יש תהליך חיצוני שבדק, יכול להיות שתקבלו אותו או לא, אם אנחנו כמתנגדים נסבור שטעיתם ניקח את זה להמשך הליך.

ליאור שפירא: האם לדעתך הצוות שלנו מספיק מקצועי כדי לתת חו"ד?

עו"ד בנימין קרייתי: כשיש חשש לניגוד עניינים בין אם הוא מומש או לא מומש, להבנתי ושיש נגיעה קניינית על פי הפסיקה ויש כאן נגיעה קניינית בהיקף של מליוני שקלים זה מספיק כדי לוותר ולפסול החלטה.

ליאור שפירא: אני מבין את טענתך, אבל אתה טוען שגורמי המקצוע יטעו אותך ולכן יש לקחת גורם מקצוע חיצוני

עו"ד בנימין קרייתי: אתה מפרש לא נכון.

אני פעם אחת אומר שאותו אדם שהוא מהנדס העיר, שיש לו אינטרס מובנה, הוא נגוע בדיוק כמו שנגועים אנשים אחרים שנמצאים במסגרת הדרג המקצועית. נגוע, אני אומר עוד פעם, לא חס פה שלום גם פס"ד של שימל הידוע, אף אחד לא בא בטענות לאותו פקיד שהוא נהג בדרך ללא ראויה. אבל בעצם התפקיד שהוא מילה, הסתבר שקבע בית המשפט בצורה מאוד ברורה, בגלל שהוא מילא תפקיד. יש לו, הם קבעו, אנחנו לא מטילים דופי בפקיד, אבל בעצם העובדה שהוא היה במקום שבו הוא היה היה לו ניגוד עניינים מוסדי מובנה, ולכן ההחלטה בטלה

אודי כרמלי: אני רוצה להבין את מהות ההתנגדות שלך. אתה מתנגד לזה שעיריית תל אביב יפו ביקשה מהפרויקט שטחים ציבוריים, אתה מייצג את השכן שהשטחים הציבוריים האלה נועדו כדי לשרת אותו ולא את היזם, ואתה טוען שהשטחים הציבוריים האלה שאנחנו דורשים מהיזם כל כך הרבה שטחים, שאתה מחשב אותם בערכים כאילו הם שטחים למגורים שעיריית תל אביב הולכת לעשות מהם הון, ועוד אומר שאנחנו נגועים בזה שאנחנו כאן מוטים למקום הרע מאוד של טובת הציבור, של שטחים ציבוריים שישרתו אותו. זו הטענה שלך?

עו"ד בנימין קרייתי: בדיוק. לאחר שהייתה החלטה שחלקה 51 תיכלל במסגרת התוכנית, כאשר אדריכל עמי מור שהציג בשנת 2017 בעירייה את התוכנית, בא ואמר שצריכה להיות תוכנית כוללת עם הפרטה ביצועית, וכאשר הייתה החלטת מהנדס עיר שהחלקה 51 תהיה במסגרת התוכנית הכוללת ואין מניעה לבצע הפרדה ביצועית, כך שזה לא יעכב שום דבר, פתאום החליטו להוציא את חלקה 51 ולא זו בלבד, אלא גם מה שהוגדר כתועלת ציבורית במסגרת שימור הבניין, גם זה יצא ממסגרת התוכנית

ליאור שפירא: אתה מייצג את כל הדיירים בחלקה חמישים ואחת?

עו"ד בנימין קרייתי: אני מייצג כמחצית. יש כאן בעלי דירות נוספים שכולם תומכים בעמדה שאני מציג, כך שאני לא חייב לקחת ואני לא חייב לייצג את כולם, אחד הדברים היותר חמורים כאן שמדובר בחלק מהאנשים שהם אנשים שרכשו נכסים לפני עשרות שנים ובגלל שזו אוכלוסייה מוחלטת אין לה בהכרח את היכולת לבוא ולומר את דבריה.

ליאור שפירא: אתה מצוי ב-66% הסכמה?

עו"ד בנימין קרייתי: אני לא יודע לא בדקתי. תוכנית לא צריכה 66 הסכמה

הראלה אברהם אוזן: מרשייך, הבניין שאתה מייצג זה בית משותף?

עו"ד בנימין קרייתי: כן

הראלה אברהם אוזן: לפי התקנות אתה צריך הסכמה מהבניין, אתה לא יכול להסתכל רק על הקו הכחול אתה צריך להסתכל על הבניין שלך ולקבל הסכמות

עו"ד בנימין קרייתי: אני לא דן בתוכנית שלי. אם הייתי מגיש תוכנית לחלקה 51. אני מקבל את מה שאת אומרת, אבל ברגע שאני מתנגד לתוכנית אני לא חייב את נושא 67% ההסכמה

הראלה אברהם אוזן: אתה יכול להתנגד, בוודאי, אבל אתה רוצה להיכנס לתוכנית, בכדי להיכנס לתוכנית אתה צריך הסכמה של בעל עניין

עו"ד קרייתי בנימין: אני נכנס במאסה הכוללת של הקו הכחול. אם מישהו היה מנהל אתנו דיאלוג, ונאמר שנוהל וזה לא נכון.

ליאור שפירא: אתה מבקש להתווסף לקו הכחול, המינימום היה להראות לנו 67% הסכמה כדי שנוכל להכניס אותך לקו הכחול

עו"ד קרייתי בנימין: יש כאן מספיק מתנגדים שלהבנתי תומכים במה שאני אומר ולהבנתי יש לנו 67 אחוזים

ליאור שפירא: כשתסיים את דבריך תראה לנו את ה-67 אחוז. לו היינו מסכימים להכניס אותך לקו הכחול היית מסיר את התנגדותך?

עו"ד קרייתי בנימין: כל דבר שהוא סביר והגיוני אין לי סיבה להתנגד

ליאור שפירא: אבל אז איך זה מסתדר עם הטענה של הניגוד עניינים?

עו"ד קרייתי בנימין: מה שיכול לגבור על סוגיית ניגוד העניינים זה שתהיה הסכמה כוללת יהיה אפשר לגשר על הניגוד עניינים. כל עוד אין הסכמה כוללת יש חשד לניגוד עניינים

ליאור שפירא: אבל יש הסכמה כוללת לכל מי שנמצא בקו הכחול

עו"ד קרייתי בנימין: אם תהיה הסכמה רבתי גם לא 100 אחוז אני חושב ששיקול הדעת השיפוטי הוא יכול לאפשר לגבור על הניגוד עניינים. צריך לבחון כל מקרה לגופו. אבקש להפנות לתצ"א שבה מציגים משרד פישר מרחק של 50 מ' ממגדל מייר בעוד שיש מטרים בודדים פחות מ' 10 מ' בין הבניין המוצע בן 45 קומות לבניין שעומד על חלקה 51. בדיון בהפקדה, יש הדמיות, הבניין המתוכנן יושב בצמוד לחלוטין לבניין של יהודה הלוי חלקה 51. בהדמיות של ההפקדה מדובר במתחם אחד שרואים שינוהל כמתחם

אחד. שימור הוא בהחלט תועלת ציבורית ובתגובה נאמר ששימור של חלקה 51 היא לא תועלת ציבורית
אנו חולקים על כך ודי בלהסתכל על החלטת מה"ע. לגבי הבניין עצמו אין שום הליך משפטי שמתנהל היו
בעבר סכסוכים אבל כל ההליכים המשפטיים הסתיימו לפני שנים. ריבוי בעלים במקרה הזה כאשר מתוכנן
בהפרדת ביצוע לא יעבד את מימוש התוכנית אלא רק יכול לקדם ולהשביח.

ליאור שפירא: ציינת שהמתנגד הינו הבעלים של חברה שבבעלותה כ- 10% מחלקה 51
עו"ד קרייטי בנימין: זה לא שייך להתנגדות שלי

אריאל הרצפלד: אנחנו משפחה שמחזיקים כ-10% בחלקה 51 ומצטרפים לעו"ד קרייטי. יש לנו דירת
מגורים וחנויות שבאמת עברו ויאה דלרוזה, בנין יש שם מגוון עסקים, הסכסוכים הסתיימו בהבנות
ובלחיצת ידיים. ההתנגדות מתבססת על מה שדיבר עו"ד קרייטי, גם נושא סבירות כבעלי הבניין והן
כתושבי ת"א. מכיר את הפינה פינת יהודה הלוי פינה היסטורית, נראה שעל פניו אבסורד שמקימים 45
קומות. זה אבסורד כי יש כאן פינה שהיא יהלום קטן עם היסטוריה שמוקם עליו מגדל חדש ואין שום
סיבה לחזור לטעות של שנות ה-70 להתעלם מצורך עירוני מובהק לעיר כמו ת"א

ליאור שפירא: מה הצורך העירוני המובהק?

אריאל הרצפלד: שילוב המבנה שלנו

ליאור שפירא: אם ישלבו את 51 זה עדיין יהיה באותם גבהים. בכל מקרה צריך לשמר את הבניין שלכם
אריאל הרצפלד: כל הקונספט המודרני בתכנון בת"א מנסה ליצור רקמה הומוגנית. כל החטא של תמא 38
שכל יחידה היא לבד. אין שום סיבה הגיונית לעיר שחפצה לשמר את ההיסטוריה שלה להשאיר את הפינה
הזאת לבד. אנו חפצים להשתלב.

ליאור שפירא: למה לא עשיתם את זה עד עכשיו? למה במסגרת ההתנגדות בנוסף הייתם מביאים את
הרשימה ולהצטרף לתוכנית. אני בהחלט בדעתך

ליאור שפירא: בן כהן עליזה חולה

נציגות רוטשילד 36 סופיה יצחקוב ממשד עו"ד אמיר שפיצר: אנחנו מייצגים את רוטשילד 36 הנתמכת
עם חו"ד השמאי דנוס. הדבר העיקרי והיקריטי הוא ענין התנועה. כל התנועה מתנקזת לרחוב יבנה וכבר
היום בעלי הדירות סובלים מעומס צפיפות נוראי. ברגע שיאושר עוד מגדל זה יעמיס עוד יותר על האזור.
כמו כן יש חסימה של אור השמש, כיווני אוויר.

ליאור שפירא: יש שם מגדל

נציגות רוטשילד 36 סופיה יצחקוב ממשד עו"ד אמיר שפיצר: לא קיבלנו התייחסות לגבי מספר
הקומות והיקף שטחי הבניה בתת קרקעי לא ראינו התייחסות בחו"ד המקצועית.

ליאור שפירא: מה הבעיה בהיקף?

אוהד דנוס: קבלנו מענה בהתנגדויות והוא לא מלא לטעמנו. חלק לא התייחסו כנראה שאלו דברים שלא
יתבררו כאן אלא בהמשך. אבל יש מספר נקודות כגון חלקה 51. נושא מספר הקומות, בת"א 5000 אנחנו
ב40 קומות ופה מגיעים ל47 קומות. אני הבנתי של עד 40 קומות. אנחנו לא אומרים שבגלל שאנחנו קבלנו
מגדל אף אחד לא צריך לקבל אבל כן צריך להתחשב בנו. נושא פתוח סביבתי והנושא התנועתי צריך
להבחן. לעניין חלקה 51 היא לא הוכנסה לקו הכחול, אפשר היה להכניס אותם לתכנית והיו מקבלים
בהקצאה כולל מחוברים אבל הם היו מקבלים

זכויות מזכויות הבעלים והם לא רצו. פתאום עיריית ת"א פוחדת מריבוי בעלים? חשבנו שבמסגרת
ההכלה של חלקה 51 אפשר לתת גישה מתחת למבנה לתוך הפרויקט וכך אפשר היה להקל על העומס של
רחוב יבנה שיקבל את התנועה של מתחם שד"ל וגם התנועה הנוספת.

אם באמת הייתם רוצים לראות את השימור והשחזור של המבנה בחלקה 51 אין ספק שהזכויות שהיו
מקבלים זה היה עוזר

ליאור שפירא: ההתנגדות שלך לא התייחסה לזה אלא לתנועה

אוהד דנוס: נכון, התשובה שקבלתם זה על ריבוי בעלים. עיריית ת"א תסמן איפה שהיא רוצה את קו
הכחול. חשבנו שאפשר להסדיר תנועה דרך חלקה 51 ולהקל על רח' יבנה. צריך לחפור מתחת לבניין

ליאור שפירא: זה בניין לשימור

אוהד דנוס: אז מה. לא ייתכן שתגידו שזה פרויקט טוב

ליאור שפירא: לאן היו מוציאים את התנועה?

אוהד דנוס: כניסה ויציאה מיהודה הלוי. אין בעיה לסדר זאת במסגרת איחוד וחלוקה

אורלי אראל: הרכבת שם

אודי כרמלי: יש שם אולם כניסה לרכבת הקלה

דנוס אוהד: הוועדה נמצאת בסתירה מצד אחד אומרים שיש פה ערכים שמצדיקה אותו ומצד שני אין מה
לעשות זה תא השטח שהוא בעייתי ובואו נעמיס עליו. אנו לא מקבלים תשובות והדברים לא נסגרים כפי
שצריך. כתבו שהמרחק בין הבניינים הוא 50 מ' וזה לא נכון עובדתית.

ליאור שפירא: כמה המרחק?

דנוס אוהד: פחות מחצי. גם נספח הבנוי לא מראה את בניין מאייר, כל המסמכים מצומצמים. יש מקום
לחשוב על הדברים האלה ולנסות לתקן אותם.

דודו לניאדו: כמה קומות יש בבנין מאייר?

נציגות רוטשילד 36 סופיה יצחקוב ממשד עו"ד אמיר שפיצר: 38 קומות

אוהד דנוס: יש בפרויקט הזה 200 חניות, למה צריך 6 קומות מרתפים? מה זה אומר לכם? מה הולך
להיות שם? לפחות 2 קומות יבנו בגובה יותר גבוה בשביל לקבל עוד זכויות שם

ליאור שפירא: נפתלי רחמים ומרים לא נמצאים. מנורה בבקשה
עו"ד אפרת שרון מטעם מנורה ובנק הפועלים: יש את ההתנגדות העצמית ומענה היזם להתנגדות
ליאור שפירא: ראיתם את תגובת גורמי המקצוע בדרפט
עו"ד אפרת שרון מטעם מנורה ובנק הפועלים: כן תודה. גם סעיף א' שהתקבל חלקית מבחינתו זה בסדר
ליאור שפירא: נא להקריא את התנגדות בן כהן עליזה ונפתלי רחמים ומרים
אדי אביטן: בן כהן עליזה מקריא את ההתנגדות מתוך הדרפט.
החלקה שהם שלחו לא הייתה נכונה והסברתי לבת שתעביר את המקום הנכון ולא קבלתי התייחסות ולכן
לא היה לנו ברור איך להתייחס לחלקה.. דחינו את ההתנגדות. נפתלי רחמים ומרים, טוענים שלא באו
לדבר איתם ושהם נכס מרובה בעלים ושקרן השימור תהיה מולנו ומבקשים לעצור את הפרויקט.
עו"ד אפרת שרון: לגבי התנגדות ד.ה.ב, מבקשים ש-30 מ"ר שהופקעו מהם הפיצוי יתקבל בצורה של
זכויות בתוכנית הנוכחית, זה נקרא שחזור זכויות. גם בפסיקה וגם בתקינה השמאית. גם הפסיקה וגם
בתקינה השמאית לא מאשרים את ההסדר הזה.
את התקינה יש תקן 15 זה לא מאפשר שחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור, וגודל החלקה במצב
ונכנס צריך להיות השטח הקבוע במרשם. הפסיקה אומרת בגדול את אותו דבר ונותנת שני חריגים, אחד
מהם אם באמת קיימת איזושהי הודעת שיחזור זכויות בתוכנית המפקיעה, החריג השני, שני דברים
שצריכים לקרות ביחד, שיש קשר תכנוני הדוק בין התוכנית של מפקיעה ובין התוכנית שבה מקבלים את
הזכויות. המתנגדים, אומרים, הפקיעו לנו 23 מ"ר לפני 30 שנה, ואנחנו רוצים היום את אותם 23 מ"ר
בתוך התוכנית החדשה, זה הפיצוי שלי
ברמה המשפטית זה לא משהו שאפשר לעשות, אי אפשר לקבל את הטענה הזאת. וחוף מזה, לחלופין, ככל
שהוועדה תחליט כן לקבל את זה, ככל שכן מקבלים את הטענה הזאת, אז אותם מטרים שאנחנו מכפלים
ונגיד 8-12 זכויות האלה, שלא צריכים להיכנס רק לגבי חלקה, 50 אם זה נכנס כחלק מהזכויות בתוכנית,
זה צריך להיות לגבי כולם, וחלקה 50 יכולה לקבל את החלק היחסי שלה בזכויות האלה. והמשמעות
השנייה של הדבר הזה כשאנחנו עושים את החישובים של התועלות והמטלות, בעיקר את ציבוריות
בתוכנית, אנחנו לוקחים בחשבון את השטחים שמופקעים ומה היקף השטחים שמופקעים מנכנסים
לתוכנית, וזה נכנס בחשבון בחישוב של שאר המטלות הציבוריות.
אם אנחנו עושים את שחזור הזכויות הזה, יש לנו פה 23 מ"ר שהופקעו, אנחנו צריכים להכניס את זה
לתחשיב של המטלות הציבוריות, אחת המשמעויות היא כמובן, שהשטחים הציבוריים הבנויים יופחתו.
אז אם נסכם את ההתנגדות הזאת, ברמה המשפטית אנחנו חושבים שאי אפשר לקבל את זה, ברמה
המעשית, ככל שתחליטו לקבל את זה, זה לא שטחים שנכנסים בטבלה כמצב נכנס רק לחלקה 50 אלא אם
הם נכנסים, הם צריכים להיכנס לכל התוכנית, ברמת היקף הזכויות בתוכנית, להתחלק בין כולם, ולקחת
את זה בחשבון במטלות הציבוריות
ליאור שפירא: יש פסק דין בעניין הזה
עו"ד אפרת שרון: יש פסק דין מלפני 30 שנה אבל יש החלטות של בית משפט עליון, שלא מאפשר שיחזור
זכויות
ליאור שפירא: את טוענת שיש איזושהי דרך שאנחנו יכולים לעקוף את ההחלטה של בית המשפט, כי היא
ניתנה במאי '93 וחלפו 30 שנה ?
עו"ד אפרת שרון: נכון, לא בגלל זה שחלפו 30 שנה, אלא שבגלל שבמהלך אותם 30 שנה התקבלו גם
הוראות בחקיקה ובתקינה השמאית. שגוברים על פסק הדין, גם פסקי דין של בית המשפט עליון גוברים
על זה, לכן אנחנו חושבים שאתם לא צריכים לקבל את הבקשה הזאת.
ככל שאתם סבורים אחרת. יש לזה השלכות, וצריך לקחת אותן בחשבון בתוכנית.
לא רק הטבלאות צריכות להשתנות והם צריכים להיכנס.
ליאור שפירא: אם זה לא בא לכם כרעם ביום בהיר, העניין הזה? למה לא הלכתם לזה בפסק דין הצהרתי,
או משהו שבית המשפט יבוא ויגיד לנו
עו"ד אפרת שרון: אנחנו קיבלנו את ההודעה על זאת פעם ראשונה אחרי החלטת ההפקדה.
גם לאחר ההפקדה השינויים בטבלאות מאוד משמעותיים. ההליך שאנחנו נמצאים בו היום הוא הליך של
התנגדות.
ליאור שפירא: למה אתם לא עשיתם הליך אקטיבי?
עו"ד אפרת שרון: כי אנחנו לא חושבים שיש צורך בהליך אקטיבי.
ברמה המשפטית אני לא חושבת שיש צורך בהליך אקטיבי. ככה אנחנו רואים את זה.
ליאור שפירא: אז אתם רוצים שנפעיל שיקול דעת ונתעלם מפסק הדין
עו"ד אפרת שרון: אנו חושבים ברמה המשפטית שכך ראוי כי המידה על פסק הדין הזה מנוגדת לפסיקה
מאוחרת ולתקינה השמעית
ליאור שפירא: אם זה כזה ברור העניין הזה, אז למה לא הלכתם לבית המשפט? והוא גם כן היה משוכנע,
כמו שאתם משוכנעים שזה המצב
עו"ד אפרת שרון: אם היינו הולכים לבית משפט, לא היו מקיימים דיון בכלל בכזה דבר. גם בגלל הזמן
שחלף. גם במשפטית אנחנו מדברים על הסתמכות כביכול שלהם על אותו פסק דין. איפה הייתם שלושים
שנה? הם ידעו מתחילת הדרך התכנונית, אי אפשר להתעלם מזה
ליאור שפירא: את מבקשת מאתנו משהו שאת לא עשית
עו"ד אפרת שרון: אני לא צד להליך הזה. לגבי חלקה 51 אם צריכה להיכנס לתוכנית או לא.

ליאור שפירא: לו היו לנו 100 אחוז מהאנשים שרוצים לצרף את חלקה 51 ובעת הביצוע היה רק 59% זה היה מונע ?

אודי כרמלי: צריך לעשות הפרדה בין תכנית תב"ע להיתר.

אדי אביטן: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: היתה חו"ד תחבורה ואקלים למתנגדים?

אדי אביטן: לא קיבלנו. ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: איך זה מסתדר שיזם מחתים 100 אחוז מהפרויקט וכשהוא מגיע לביצוע הוא צריך להחתים שוב וחותרים לו רק 99% מהדיירים

אודי כרמלי: יש 3 תהליכים הליך תכנוני, רישוי היתר בניה, וביצוע בסוף. החוק מתמודד עם הדברים הללו בצורה אחרת. לגבי תכנון יש חוק של דייר סרבן שמרשה לדיירים לתבוע את הדייר שמסרב, בסופו של דבר שנגשים לביצוע צריך הסכמה של 100 אחוז או שהחוק מאפשר לתבוע את הסרבן. לכן לא צריך חתימה של 100 אחוז מהדיירים אבל החוק מאפשר לכמות מסוימת של הדיירים להגיש תביעה. כדי לבצע פרויקט לא יכול להגיש ללא 100% בסופו של דבר כל בעלי הנכס צריכים להיות שותפים לקבלת ההחלטה.

ליאור שפירא: הזכות לתבוע בעת הביצוע דייר סרבן יש גם ליזם או רק לדיירים?

הראלה אברהם אוזן: תלוי מה ההסכם שלו עם הדיירים. אם אתה משליך מזה לאירוע שלנו אנחנו באירוע אחר. בתיאוריה הוא יכול בסוג כזה של הסכם אם יתנו לו יפוי כח הוא יוכל לתבוע

אבגידור פרויד: הדרשה של ה-100 אחוז היא לפני הוצאת היתר הבניה או לאחר הוצאת ההיתר?

אודי כרמלי: תוכנית אפשר לקדם עם 66%, אפשר לגשת עם חצי אחוז עם הוועדה מצטרפת כמגישה

אלחנן זבולון: לא חייבים 100 אחוז להיתר

הראלה אברהם אוזן: בנושא של היתר העמדה שלנו היא שלא צריך להסתכל על הסכמות אלא על היתכנות. התאמנו את עצמנו לחוק המקרקעין אם יש הסכמה שהוא יכול ללכת איתה למפקחת על הבתים המשותפים כדי להגיש תביעה על הדייר הסרבן זה בהחלט מספק אותנו.

העמדה שלנו להיתר שצריך להראות היתכנות. נתנו הנחיה בכיוון של מה שאומר חוק המקרקעין.

אלחנן זבולון: הרף ירד לאחורונה?

הראלה אברהם אוזן: גם הרף ירד וגם אלו נושאים קנייניים שאנו לא רוצים להיכנס אליהם. אתם

מדברים על הסכמה פוזיטיבית, יש הרבה פעמים שאנשים מחכים על "הגדר". אנו מתכללים זאת בצורה שלדעתנו היא הכי מיטבית.

אלחנן זבולון: דייר מגיע עם הרחבה לשיפוץ בהיתר ולא התנגדו להרחבה, מבחינתך זה תקין

הראלה אברהם אוזן: בהרחבה המצב יותר פשוט, כי לכל אחד בתוכנית יש את השטח שלו, אני התייחסתי למצב הריסה ובניה מחדש שזה יותר קשה שצריך הסכמה כי זה רכוש של כולם וגם שם אנו לא דורשים

הסכמה מלאה פוזיטיבית

תגובות המתנגדים:

ליאור שפירא: איתמר הדר לא נמצא. ד.ה.ב השקעות לא נמצאים.

עו"ד בנימין קרייתי: ע"פ בקשת יו"ר הוועדה יש לנו 77.5% ויש לנו עוד כמה שלא נמצאים סה"כ 7 אנשים שצריכים לקבל את הסכמות שלהם אבל עקרונית יש לנו את הסכמתם. נתן את הרשימה מה שמסומן בוי זו הסכמה.

אודי כרמלי: הסכמות למה ?

עו"ד בנימין קרייתי: להצטרף לקו הכחול.

אודי כרמלי: המסגרת מאוד ברורה.

הבניין לשימור ויש לו זכויות לשימור, הדבר היחיד שנבחן האם הבניין יוכל לשאת את מטלות השימור.

אין כאן אפשרות להיכנס לסל הזכויות למנורה. מה ההסכמות?

עו"ד בנימין קרייתי: כל מו"מ לא נוהל עם נציג הבעלים הגדול של הנכס אלא עם בעלים של חלק מיחידת

רישום אחת. ברשימה שניתנה. היזמים היו בקשר עם עו"ד אחד שמייצג חלק מתת חלקה אחת. זה לא

ניהול משא ומתן עם נציגי הבניין זה לא שיתוף בתהליך. אני מייצג הרבה זמן את הנתח הכי גדול בבניין

ואיתי לא קיימו שום פגישת עבודה או בדיקה.

התשובה שלי היא שאני לא יכול כאן כרגע להיכנס לתהליך וללמוד מה מגיע לי. לטענה שבגלל שיש

תוכנית שימור 2650'ב' אזי הזכויות של חלקה 51 מוגבלות, אני לא יכול לקבל אותה.

ליאור שפירא: כשאתה מתקשר ללקוח שלך אני חייב את ההסכמה שלך והוא שואל אותך למה, מה אמרת לו?

עו"ד בנימין קרייתי: זה לקחת ולהיכלל בקו הכחול של תכנית שתיקח בחשבון גם את האינטרסים של

חלקה 51. תוכנית 5000 מאוחרת לתוכנית השימור ותכנית השימור היא לא קודש אפשר להעניק זכויות

אודי כרמלי: אתה מדבר לפרוטוקול אתה אומר דברים לא נכונים ותבדוק את עצמך

עו"ד בנימין קרייתי: הבניין שמתוכנן מגיע עד גבול חלקה 48, מה הבעיה הייתה לכלול גם את חלקה 51

ולמשוך את הבניין דרומה כך שהוא יגיע עד הגבול של חלקה 51 בגובה בבניה קונזולית

ליאור שפירא: מה זה ייתן?

עו"ד בנימין קרייתי: זה יכול לתת זכויות בניה לחלקה 51. תכנית השימור נועדה להטיב לא לפגוע. לתת תמריצים לשימור מעבר לתוכניות התקפות. אין מניעה חוקית לתת זכויות מעבר. אין ספק שנושא שימור

הבניין זו תועלת ציבורית. אם יתברר שתוכנית השימור אינה מגבילה התוכנית הזו לא תאפשר לחלקה 51 לממש את הפוטנציאל שלה בגלל הסמיכות של החלקות.

אריאל הרצפלד: ראשית, להבנתי וככל שהייתי מעורב לא נעשה ניסיון כן לדבר אתנו. הסכסוכים זה לא סכסוכי דמים אנשים מדברים היה משהו שהגיע למשפט וכמה שנים טובות מתנהלים בצוותא. שיפוץ לתיקונים לאחרונה. אם יש רצון בתום לב, ניתן להגיע אתנו להסכמות. אנחנו נהיה 100% בלי הרבה בעיות **ליאור שפירא:** מה אתה מצפה שיצא מכך?

אריאל הרצפלד: כמו שאמר קודמי. הנושא של תליית הבניה ושיתוף החניות הוא קלאסי. הרמת בניין נעשית בהרבה מקומות. יציאה מתחנת הרכבת כניסה לבניין בשימור קל למגדל הולכים יחד.

ליאור שפירא: בן כהן לא נמצא

אוהד דנוס: לא קבלנו תשובה בנושא המרתפים. 100 מ' למקום חניה לא הגיוני, צריך להבטיח שלא יהיו עוד מקומות חניה, במיוחד שיש מפגש של רכבות קלות. הכשל בנושא התחבורתי הכניסה מרח' יבנה ל3 פרויקטים, זו תהיה ריאה חולה שתלווה את העיר עשרות שנים קדימה. היוצרות קצת התבלבלו כתבנו בחוות הדעת שהנספחים שנערכו לא מספקים את מתן הזכויות המקסימליות. נראה שהם נעשו בצמצום ונעשו בצורה פרטנית לפרויקט, לא צריך להיות מומחה ולראות מה הם הקריטריונים

ליאור שפירא: אתה טוען שרח' יבנה יהיה רחוב ללא גישה

אוהד דנוס: לטעמנו זה לא נעשה וזה עוד יתברר. כבר עכשיו ברח' יבנה יש פקק לפני שני הפרויקטים

ליאור שפירא: גורמי המקצוע חושבים אחרת

אוהד דנוס: אולי אנו לא חיים באותה עיר. לעניין חלקה 51 יש תקרת זכויות ומן הסתם יש התנגדות

ליאור שפירא: לדעתך אפשר לבנות על הבניין לשימור?

אוהד דנוס: אפשר היה לשלב את הבניין לשימור ולבנות מעליו. נושא של חלקה 51 אם היא יכולה לספק פתרון כניסה לחניון אז יש טעם ענייני להכניס אותה. הולכת להיות בעיה ברח' יבנה

שרון אפרת עו"ד: הכוונה שתכנית השימור גם תמומש, אי אפשר שכל מבנה לשימור יחכה שייבנו לידו בכדי לקבל תמריצים. בסופו של דבר כל התוכניות בעיר יהיו בני ערובה של המבנים לשימור. צריך שיהיו פה 100 אחוז הסכמות. אנחנו עובדים על התוכנית לפחות 9 שנים, להכניס עכשיו את חלקה 51 זה להתחיל הכל מחדש. לגבי הפגישות שהיו או לא היו פגישות גם אדי בעצמו היה בפגישות וגם המתנגד הקליט את הפגישות.

דין פנימי:

אלחנן זבולון: הבניין לשימור יש לו זכויות מכח תכנית השימור זו פחות אמירה משמעותית. אני מקבל את האמירה שהם רוצים להיות חלק מהקו הכחול. אבל להגיד להם לא להיכנס בגלל שיש להם זכויות בתוכנית השימור?

אורלי אראל: תכנית השימור נותנת להם תמריצים הם לא יכולים להכנס לתכנית איחוד וחלוקה ולקבל גם רחק 8-12 זה כפל. קו כחול הוא תחום תכנית. המשמעות להולך ברח' הוא לא רלוונטית. **הראלה אברהם אוזן:** הטענה שבאה אומרת שיש לי זכות לקבל עוד זכויות לבניה לא משנה אם אני מבנה לשימור או לא מבנה לשימור היא טענה לא נכונה, כי חלה תוכנית מתאר כוללנית שהיא במסגרת סמכויות שיש לוועדה המקומית. יש איזשהו הגיון מאחורי תכנית כזו ואחרת. יש תוכנית שכן הכנסנו לתוכן מבנים לשימור אבל היה רציונאל תכנוני מאחורי האירוע הזה.

אלחנן זבולון: אין הגיון מאחורי התכנון כאן?

אודי כרמלי: יש דופן ליהודה הלוי, חזית מסחרית מצוינת, בניין לשימור איזו הצדקה יש לכך זה לא שיש אקט תכנוני שיטיב את המצב האורבני. הטענה שלהם לקבל זכויות

ליאור שפירא: איך בעיניים שלך אתה רואה שהוא שונה?

אודי כרמלי: יש להם זכויות בבניין לשימור

טלאור פפוש: יש להם תמריצים לא דווקא כמותיים אלא איכותיים כמו שימוש במרתפים. אם הם נכנסים לקו הכחול ביחס לתכנית הם ישאבו את הזכויות ליתר הבעלים.

אודי כרמלי: אם אתם זוכרים הסוגיה גם עלתה ביהודה הלוי, התחננו בפני המתנגדים שיצטרפו לתוכנית אבל הם סירבו וכשהתכנית הגיעה לוועדה הם אמרו למה לא צורפנו. השיקול לצרפם היה הטבה תכנונית. אתה מסתכל האם יש הטבה תכנונית, ביהודה הלוי הגענו למבוי סתום והוועדה שדרה מסר ברור למי שרוצה להערים קשיים בהתחלה. פה אני לא רואה הטבה תכנונית כתוצאה מצירוף החלקה הזו. הבניין יפה והוא מייצר הטבה תכנונית בזה שהוא לא נמצא בתכנית.

הם רוצים לראות כחלק מתוך בעלי הקו הכחול וחלק שווה זכויות. כדי לבטל את הבניין לשימור זו לא החלטה של הוועדה הזו. צריך מידה של איזון וצנעה, לא ייתכן שכל גובל ירצה להצטרף צריך לראות מה התרומה לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: ההצעה שלהם לבנות מעל המבנה לשימור זה לא בסמכותנו, זה מעביר את התוכנית לוועדה המחוזית.

דודו לניאדו: אושרו תכניות כאלו?

הראלה אברהם אוזן: מבנה לשימור בתכנית השימור שירצה העצמת זכויות ולהקים מגדל בעורף, אני לא מכירה דבר כזה.

ליאור שפירא: אנא הקריאי את ההחלטה

הראלה אברהם אוזן : לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה. יש להחיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס (התנגדות א1). יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות א2) עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות א3) יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. (התנגדות א6) בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות א7) הטבלאות יתוקנו כך שישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים. (התנגדות א8) יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות א9) לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה התנגדות ג15).

ליאור שפירא: מאושר פה אחד בהתאם להחלטה שהוקראה

בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

1. יש להחיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס (התנגדות א1).
2. יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות א2)
3. עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות א3)
4. יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. (התנגדות א6)
5. בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות א7)
6. הטבלאות יתוקנו כך שישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים. (התנגדות א8)
7. יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות א9)
8. לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה התנגדות ג15).

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו