

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 24-0022

דיון בהתנגדויות לתכנית

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, פירוט בהמשך המסמך.

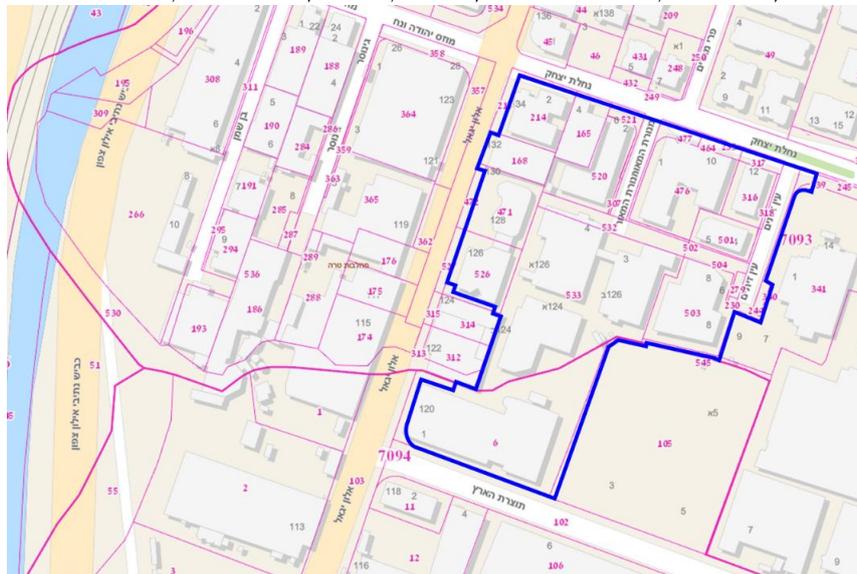
להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

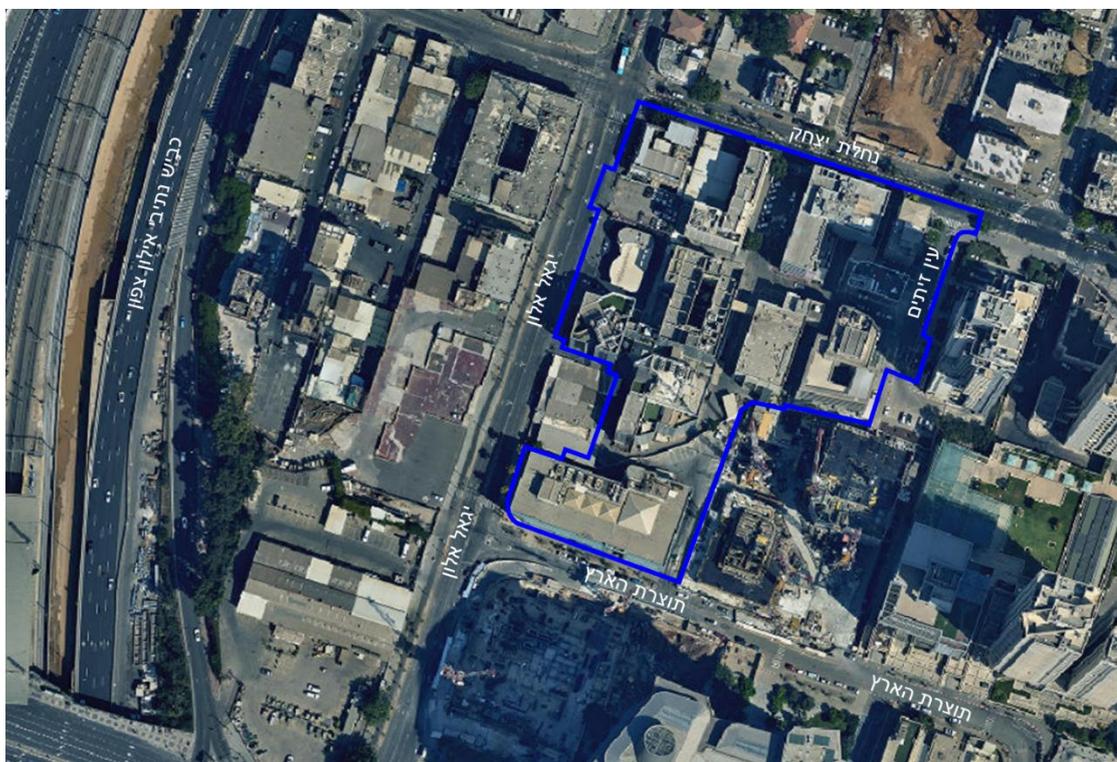
התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק - נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק - נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.



מדיניות קיימת:

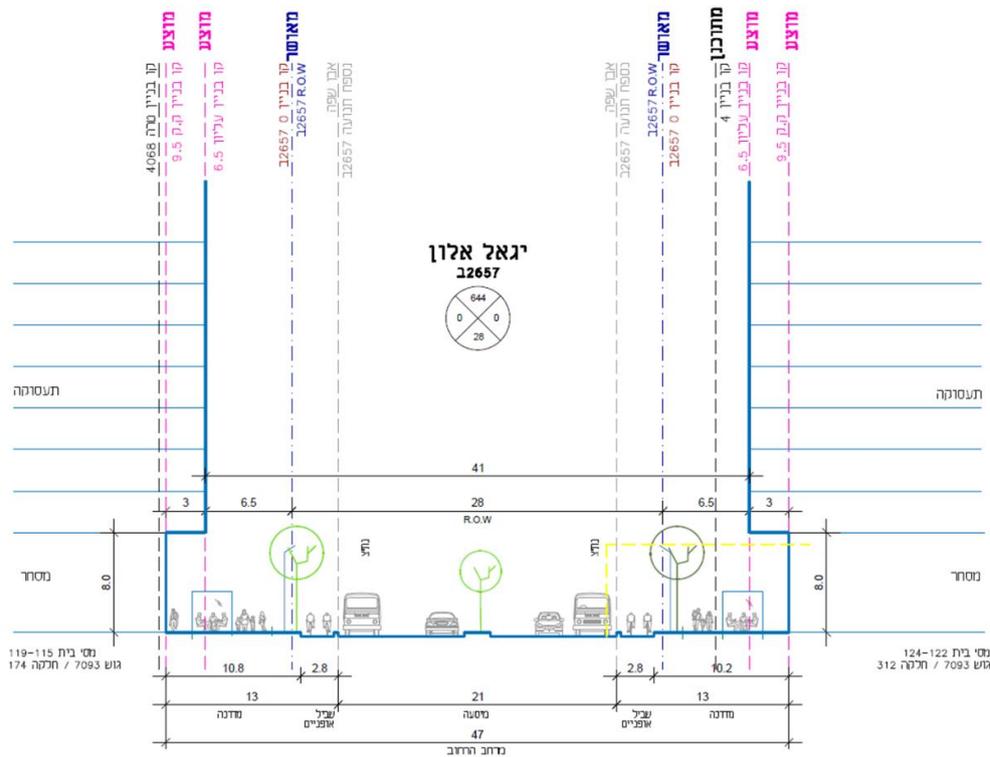
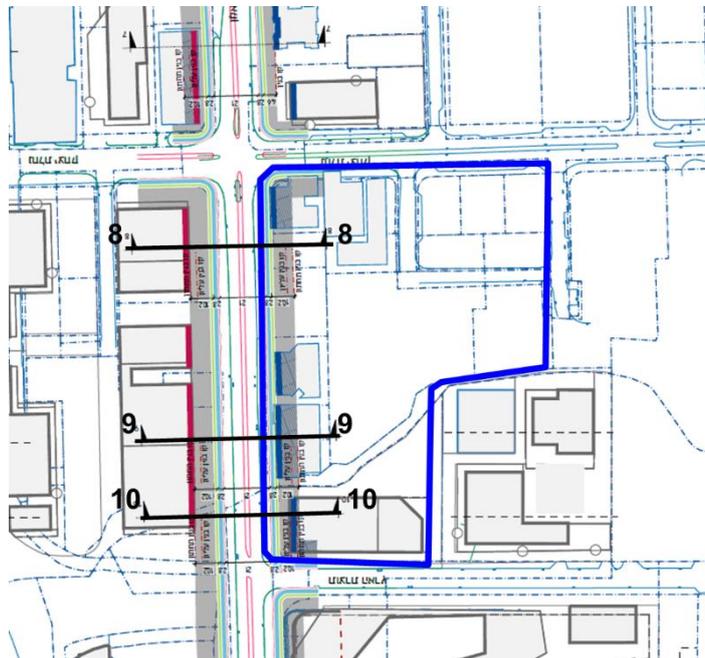
מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

1. מטרות התכנון:

- גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
- קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
- חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
- הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
- זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.

2. בינוי:

- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.
- 3. שטחים פתוחים:
 - רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
 - פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
 - יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
 - פיתוח מוקדים לאורך הציר.
- 4. תחבורה
 - יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
 - הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.

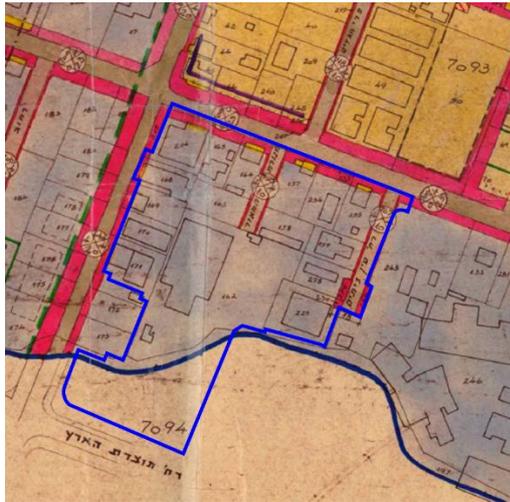
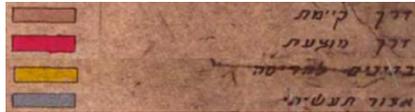


ת ספטמבר 2007

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

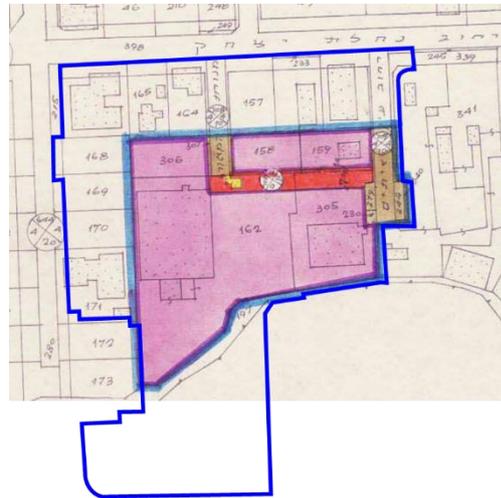
- תא/1043 (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכסית, מספר קומות וגובה.
- תא/618 (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-



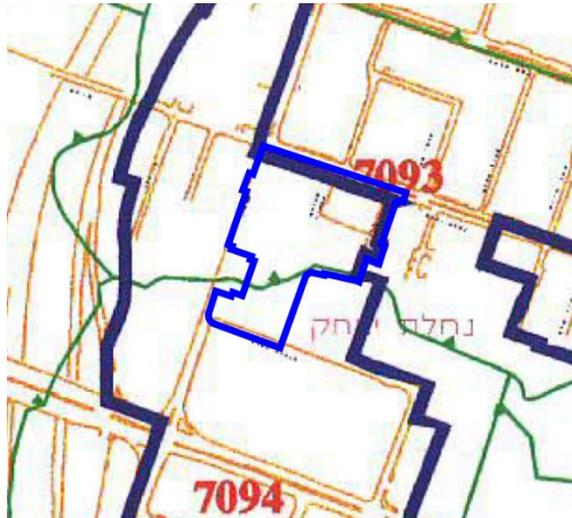
- תא/2034



- תא/2034 – פרצה דרך חדשה המתברת בין מנורת המאור לעין זיתים



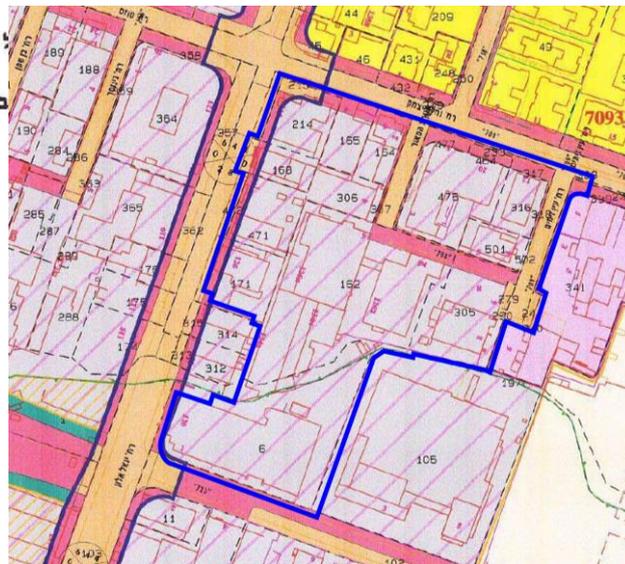
- תא/1043 א (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה



- תא/מק/2657 ב (26.3.2008) – מרחיבה את רחי יגאל אלון



תכניה
 בול גוש



- תממ/5 (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת

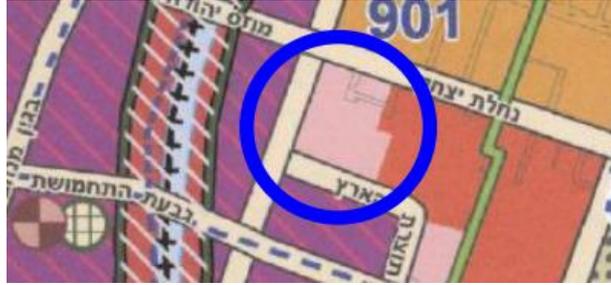


התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

• תא/5000 (22.12.2016)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים) שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. שימושים משניים – מסחר 2

- אזור מעורב תעסוקה ומגורים
- רחוב עירוני
- ציר ירוק



נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

- מעל 40 קומות



נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%



נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.

- דרך עורקית עירונית
- שביל אופניים
- דרך פרברית מהירה
- רכבת ישראל
- מחלף
- מפרידן
- מחלף/מפרידן קיים/מאושר
- מתח"ם עירוני



קומפילציית מצב מאושר:

- דרך קיימת
- דרך מוצעת
- אזור תעסוקה



ייעודים קיימים:

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618
 דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18.733	100%

תכניות בהכנה:

תת"ל/101/ב (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן שטח עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומו.

- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
- תחנת תחבורה ציבורית
- דרך מוצעת
- דרך מאושרת
- הנחיות מיוחדות ב
- רצועת מתע"ן תת-קרקעית
- להריסה



מצב תכנוני מוצע:

- דרך מאושרת
- שצ"פ
- שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
- עירוני מעורב
- דרך ו/או טיפול נופי
- שביל
- זיקת הנאה
- תחום לאיחוד וחלוקה
- קו בניין
- קו בניין עילי



תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		
ציבורי	שצ"פ	201	756	7,829	41.8%
		202	504		
	שב"צ + שצ"פ	301	4,291		
		401	674		
	דרך ו/או טיפול נופי	501	235		
		601	1,369		
סה"כ			18,733	18,733	100%



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית :

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושידרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. עיקרי הוראות התכנית :

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות ליעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחודים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.

התוכן	מס' החלטה
מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
 - מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.
 - מעל הקרקע בתא שטח 101C:
 - משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.
 - מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24'

ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- **שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201)** - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.
- **שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301)** - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה. בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.
- **שביל (תא שטח 501)** - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- **דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401)** - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101A ו-101B, 101C :

- **מספר קומות:**
 - תא שטח A101:** מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
 - תא שטח B101:** מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
 - תא שטח C101:** מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.
- סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24'

ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה. המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

• גובה קומות:

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים. ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות החורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

• תכסית:

תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות). תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות). תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

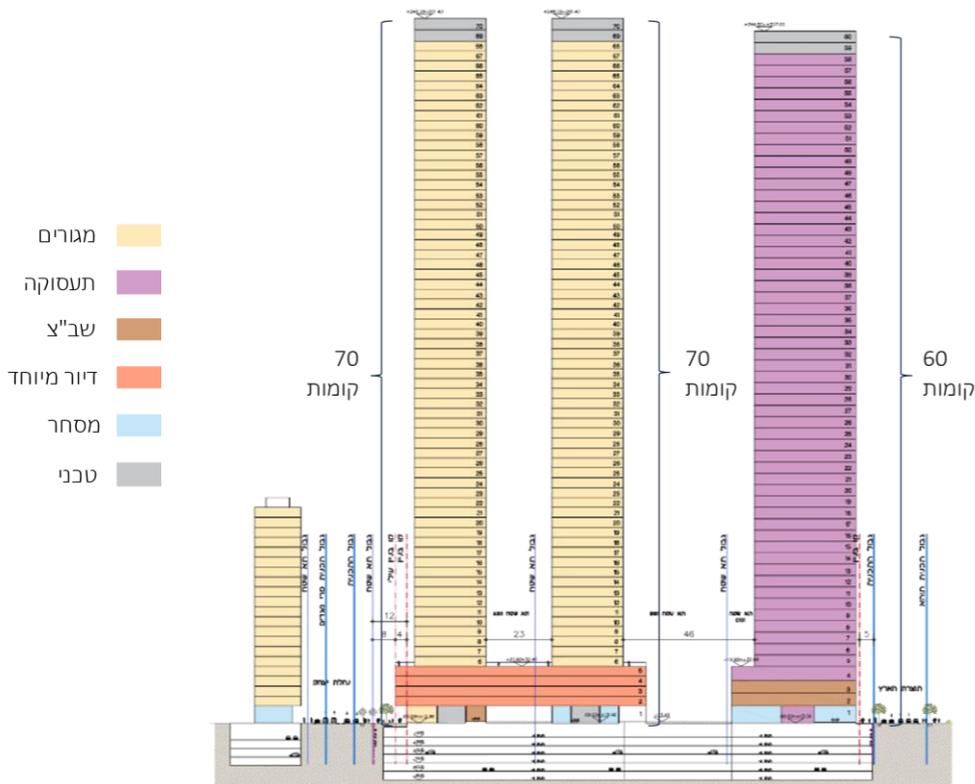
• קווי בניין:

א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.
 ב. קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.
 ג. קו בניין תחתי למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.
 ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.
 ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוב שלא יקטן מ-18 מ'.
 ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.
 ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

• מרפסות:

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

- שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, יועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.
- ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.
- ה. לא תותר סגירת מרפסות.
- ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.



התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

5. תמהיל יח"ד:

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותר מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.
- תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.
 - לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.
- תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
- מגורים להשכרה ("דיור מיוחד"):
 - א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.
 - ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.
 - ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.
 - לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.
 - ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.
 - ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24'

• **דיון בהישג יד (דב"י):**

- א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
 - ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.
 - ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.
 - ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

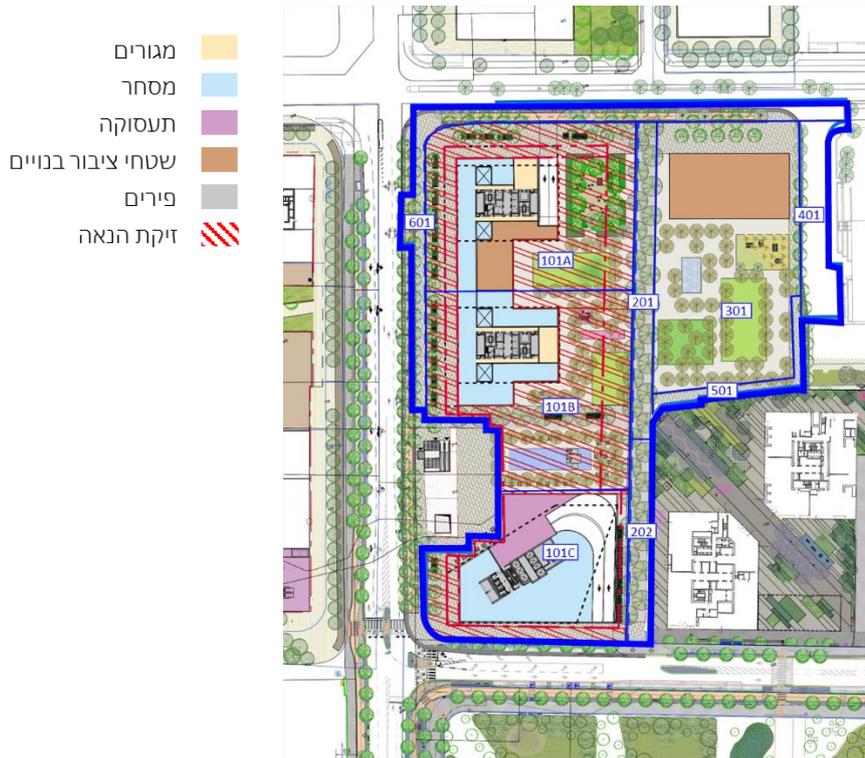
6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

• **פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה:**

- א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.
- ב. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקות ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדין הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.
- ג. שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.
- ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.
- ו. בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.
- ז. בשטחי זיקת ההנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
- ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
- ט. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

- שימושים בקומת הקרקע: בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.



- גגות: גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים ושולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוקי") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חוו"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים: מבני ציבור: סה"כ כ-4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני). שטח ציבורי פתוח: כ-7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש). עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה. המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל – כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור. כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024 6 - 0022-24ב'	מרחב מעורב יגאל אלון 507-1068436 תא/מק/5084 - דיון בהתנגדויות

- כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.
- **תועלת ציבורית:** תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו-101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה.
8. **שימושים חורגים:** יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר.
- לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.
9. **רישום שטחים ציבוריים:**
- א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
 - ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.
10. **מלונאות:** מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:
- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
 - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
 - לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
 - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
 - תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
 - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
 - מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.
11. **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:** תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הוועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים ביעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24'

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן, מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידנו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשנו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הני"ל.
שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C39 ו C38.
הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

- רחוב נחלת יצחק**
בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.
קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.
עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס. משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

רחוב יגאל אלון

- ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.
חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24'

חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק.

קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ.

החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39. הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.

השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.

הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

מסקנות:

סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש.

ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.

לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.

המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.

החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.

פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.

לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב.
- התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח' עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטרו M1.
- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.
- הוראות נוספות לחניית רכבים:
- א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

- ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..
- ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
- ד. במסגרת תוכנית העיצוב ינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
- ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.
- ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.
- ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.
- ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.
- ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

• **תקני חנייה לרכבים:**

- א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ד. תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

• **תקני חנייה לאופניים:**

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

• **הוראות נוספות לחניות אופניים:**

- א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודיות, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה)

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24'

תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.

ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.
ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.
השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חוו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממושרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון ותוכנית תא/מק/5084.

• רקע

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
מצפון - רחוב נחלת יצחק.
ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ
מדרום - רחוב תוצרת הארץ.
ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
בדרך השלום במרחק של כ-200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.
ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים. נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.
- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה 101 C	חלקה 101 B	חלקה 101 A
משרדים 43,500 מ"ר	מגורים 315 יח"ד רגילות, 38 יח"ד להשכרה לצמיתות	מגורים 315 יח"ד רגילות 47 יח"ד להשכרה לצמיתות
מסחר 1,080 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 450 מ"ר
מבני ציבור 3,285 מ"ר		מבני ציבור 315 מ"ר

• תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מביניהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

מקדמי חניה	חלקה 101 A	חלקה 101 B	חלקה 101 C

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24ב'

---	158	158 חניות	1: 0.5 חניה ליחיד רגילות
125			1: 350 חניות לכל מ"ר משרדים
22	15	8 חניות	1: 50 חניות לכל מ"ר מסחר
14	---	1 חניה	1: 240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור
161	173	167	סה"כ חניות רכב פרטי - 501

- הולכי רגל**

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק. רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר. רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 3.14 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.
- רכב דו גלגלי**

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.
- תחבורה ציבורית**

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים. במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום. ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטרו של קו M-1 ותחנה נוספת בפיקת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.
- נגישות וחניונים**

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות. אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.
- מערך תנועה היקפי**

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ. עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022 - ב'

סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו. קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

16. איכות סביבה:

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

- איכות אוויר** - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור - יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה - יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.
- רעש** - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990
- תכנון ביו אקלימי** - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחרים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.

ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24ב' -

בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.

סקר אנרגיה

מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.

מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת.

ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ-50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-1.5% מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.

ייצור אנרגיה גז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שירי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ-3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

מי נגר - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.

קרינה - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגני"ס והיתר הפעלה לאחר חישוב.

פסולת - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס.

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.

- **אסבסט** - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגני"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.
- ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית: ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.

17. תחזוקה: השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1280%, רח"ק 12.8	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%		
<ul style="list-style-type: none"> • מגורים – 75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד להשכרה לצמיתות (דוור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) • בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס' יח"ד) • מסחר – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • תעסוקה - 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • שטחי ציבור בנויים – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) <p>סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)</p>	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות 45,066 סה"כ מ"ר	מ"ר	
מגדלי מגורים – 70 קומות מגדלי תעסוקה – 60 קומות	5 ק'	קומות	גובה
מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע	17 מ'	מטר	
60%	40%		תכסית

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - - '24-0022

מקומות חניה	כ-791	500 רכב פרטי
		2,727 חניות לאופניים
		331 חניות לאופנועים

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024	מרחב מעורב יגאל אלון
6 - - '24-0022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436		שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון		מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית		עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מטא-התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולא שורה							
<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:							

מס' הסעיף בחוק	מחוקק הסעיף בחוק	תיאור כללי של התכנית המוצעת	
62 א' (ג) חוק התמ"ב חתש"ח	סמכות יעדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בתחילת תכנית תא/5000 מתן חוקף 22.12.2016)	תכנית בטוחה 18:50 המציעה שני מגדלי מגורים עד 70 קומות ו-730 יחידות ומגדל תעסוקה עד 40 קומות מעל 5 קומות מסד מקומות המנוע עם מסחר בקומת הקרקע ושטחי ציבור בנויים. התכנית כוללת חקלאות בקרקע לצרכי ציבור וכן שטחים ציבוריים בנויים. מטרת התכנית היא פיתוח אזור מעורב שימושים בנמטות יבנה למעשה חסעת המונים וציור תנועה וראשים חבל משדדים, תעסוקה מגורים, מסחר שטחים פתוחים מבנים ומסדות, ציבור ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שימור ושרהג המרחב הציבורי על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000	
<p align="center">התכנית הוגה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000. כמפורט להלן</p>			
הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיקה השטח בתכנית המתאר	חוראה הלכנית והמרחב	התאמות ההוראות בתכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	901 – אזור מעורב - יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים בתנאי של עמידה בהוראות ס' 3.1.3. (ד).	1. רח"ק מוצע 12.8+ (שטחי ציבור מבונים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקלאות בקרקע לצרכי ציבור). 2. 50% תעסוקה +
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	הוראות רחוב, ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.	תואם למסמך המדיניות ליגאל אלון תא/מק/4345 +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור ייעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	ייעוד קרקע בתכנית: עירוני מעורב ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שטח ודרך משולבת. +
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1	+ + עמידה בסעיף 3.4.1 (א). (3) שימוש המותר בייעוד ציר מעורב.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	נוספים – מסחר 2	שימושים מוצעים בקומת הקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר, +

<p>תעסוקה וכניסות לבתי מגורים. +</p>	<p>שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ו) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד</p>		
<p>+</p> <p>נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מרבי 12.8</p>	<p>לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך להסעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור המגורים תציבוריים.</p>	<p>3.1.3 (ה) מרפסות לשימושי מגורים ומלונאות 3.1.1 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 תרתשיים לפיתח הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.</p>
<p>+</p> <p>זכויות בניה לפי עד 50% רח"ק</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בחתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבות מבניחם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות תחנוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>עד 70 קומות למגדלי חמורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה</p> <p>+</p> <p>חזקנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקת תכנונית מוקדמת להתאמה לגובה בניוי גובל קיים או מתוכנן</p>	<p>מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

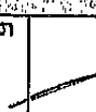
<p>+</p>	<p>4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צרוף של המשמשים הבאים:</p> <p>(1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפיות; חומרי בנייה וגמר;</p> <p>(2). נספח תחבורה. (3). נספח תשתיות. (4). נספח אקלימי/סביבתי.</p> <p>על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>+</p> <p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>+</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</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>+ תואם חווידי של היחידה האסטריטגית</p> <p>התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל.</p> <p>בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח)</p> <p>לפי סעיף 4.1.1 ד (1)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד; אזור מעורב לתעשוקה ומגורים</p>	<p>4.1.1 סעיף – הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט 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.</p>
<p>+ חוראות בינוי לפי צי' זכויות בניה לפי סי' 3.5.1 (ב)-רח"ק 6 3.5.4 (ג) + (1) 3.5.3 (ג) גובה הבניה עד 15 קומות</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי/ כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>3.5 סעיף – חוראות למבני ציבור – החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>

<p>חתימת מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בחתום למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חתוכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושביל.</p> <p>בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)(8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחולאות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני</p> <p>3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב</p>	<p>בכל שטח חתוכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חתוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
--	---	---	--

<p>+ חו"יד תחבורתית</p> <p>+ הוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון.</p> <p>בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חו"יד תנועתית.</p> <p>+ 3.8.1 (ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חו"יד תחבורתית,</p> <p>+ 3.8.2 (א) קווי בניין,</p> <p>+ 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון),</p> <p>+ 3.8.2 (ה) דרכים מקומיות</p> <p>+ 3.8.4</p> <p>3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים</p> <p>3.8.7</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p> <p>(3.8.2) דרכים</p> <p>(3.8.3) הפרדות מפלסיות</p> <p>(3.8.4) קווי מתע"ן</p> <p>(3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים</p> <p>(3.8.6) חניונים ציבוריים</p> <p>(3.8.7) תקן חנייה</p> <p>(3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p> <p>(3.8.2) דרכים</p> <p>(3.8.3) הפרדות מפלסיות</p> <p>(3.8.4) קווי מתע"ן</p> <p>(3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים</p> <p>(3.8.6) חניונים ציבוריים</p> <p>(3.8.7) תקן חנייה</p> <p>(3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
<p>+ תכני החנייה: למגורים – 0.5:1 יח"ד לתעסוקה – 1:350 למסחר – 1:50 לשטחי ציבור – 1:100</p> <p>+ התכנית כוללת חוות דעת סביבתית,</p>	<p>תכנית בעלת חשפעה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ו-ט/י</p> <p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבת - סעיף 4.4 חגורת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

נספח מיקרו אקלים (סקר אנרגיה) + + +	סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה		
+ + בתכנית תישמר תכנית פנויה מבנייה בזיקוף 15% לפחות משטח המגרש הסחיר. + חו"ד תכנונית מוקדמת לנושא הביוב + חתכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר)	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב - תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד חדישות ומעל 50,000 מ"ד כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת הביוב חקיימת לקלוט את כמו תשפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2	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)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק: בסטליה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 (ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה 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.</p> <p>62 (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.</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה לא בחסכת	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
קביעת חוראות בינוי	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
חוראות בדבר הריסה, זיקות הנאה, פינויים, תפקעה ושימושים זמניים	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... כהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של חתכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אוזי כרמלי, אדרי	025532735		14.11.2022
חיוצי המשפטן לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	2439976-9		14.11.2022

17 ברעם | 2017

חעתיקים
 נב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחודים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיור, 15% מיחידות הדיור שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה.
2. מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום חוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0022

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח"ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה. רחל פלר: מציגה את התוכנית.

אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיוור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים. מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העירייה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח"ד.

רחל פלר: ממשיכה להציג את התוכנית.

אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע ולבקשתם.

אופירה יוחנן וולק: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיוור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיוור שהוא יותר זול מבחינת עלויות.

חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה"א.

אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.

אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.

זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

אסף הראל: ת"א יכולה להכיל עד מספר מסוים.

אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.

אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים

כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החצייה. רב

השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי

זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית,

וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר את הקוד אבל

תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורחי יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה

ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שיעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י

יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיוור.

רוני קינסבורנר: דמי הניהול של יחידות הדב"י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות הנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח. מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח?

אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדיוור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכחה.

מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות

עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות".

מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשה.

מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיוור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי.

אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיוור להשכרה לצמיתות.

מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות.

אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.

רוני קינסברנר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים.

10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנותרים ו-15% מהיחידות הנותרות הם כמעט

משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשנייה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה

לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק. אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים.

אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו.

אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיורדת לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.

ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור

דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן.

ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור.

אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך החניות המתוכננות.

אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים?

אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.

ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7?

אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת.

אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה.

ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולך

נגד: אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024 6 - - '24-0022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
 2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק**

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2040 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/12/2022	מעריב הבוקר
16/12/2022	מקומון ת"א
15/12/2022	הארץ

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

פירוט	מתנגד
בשם חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316)	עו"ד איל ד. מאמו ממשרד אגמון ושות'
בשם חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476)	עו"ד שלמה כהן, עו"ד קרן קמחי גדולני ועו"ד יואב גלזר ממשרד גורניצקי ושות'
בשם חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520)	עו"ד אבישי אוברמן ועו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון, תדמור-לוי
בשם סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526)	עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'
בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה 105)	עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרב זליגמן
בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6)	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'
בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6)	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'
התנגדות חברת נת"ע	נגה בר
התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו	אדרי' אהוד כרמלי

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו	1. ליקויים בעריכת טבלת האיזון וההקצאה: א. פיצול זכויות בין שני מגרשי המגורים בניגוד להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית המורה על ריכוז הקצאות במגרש אחד ככל הניתן. (ס' 42-34 בגוף ההתנגדות במקור). 2. הערכת שווי שגויה במצב נכנס: א. מקדם שווי בהתאם למיקום ביחס לרחובות ראשיים ועדיפות לשימושי מסחר, לנכסים במיקום פנימי. (ס' 64-59 בגוף ההתנגדות במקור). ב. הערכת יתר לתחנת דלק פעילה בתחום חלקה 471 גוש 7093. (ראו ס' 70-65 בגוף ההתנגדות במקור). 3. הערכת שווי שגויה במצב יוצא: א. הערכת זכויות המגורים: הבינוי המתקבל יוצר פחת כלכלי בשטחי המגורים שאינו נלקח בחשבון (דירות כלאויות). (ס' 53 בגוף	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	לקבל חלקית את ההתנגדות.
	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע.		שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס של חלקה 471 ע"י השימוש בפועל כתחנת דלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, ששוויה יתבטא במקדם מתאים.	לקבל חלקית את ההתנגדות.
	שמאי התכנית קבע שווי מ"ר מבונה למגורים עפ"י עסקאות בסביבה. השווי הינו שווי ממוצע למגורים המגלם את כלל מרכיבי ומאפייני הפרויקט לרבות המפורט בעיקרי ההתנגדות.			לדחות את ההתנגדות.

		ההתנגדות במקור); הערכת יתר לזכויות מגורים. (ס' 73-79 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. שווי המגורים כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית נערך עפ"י סקר שוק שמגלם את עירוב השימושים בעסקאות ההשוואה.	ב. הפחתת שווי שטחי מגורים עקב שטחי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו/או בקומות המסד. (ס' 80-83 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	ג. הערכת חסר של שווי שטחי תעסוקה. (ס' 84-86 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו. לכן, בהתאם להערה 5 ל"טבלת הזכויות" (סעיף 5 להוראות התכנית) לפיה "על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר המרת שטחי המגורים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר כחלק השתתפות במימון קרן קירוי האיילון". משנבחרה חלופה זו לשטחי ציבור, הרי כי במצב היוצא של המגרש 101 הכולל את תא שטח 101A, יובא בחשבון הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר והמרת שטח זה ממגורים לציבורי.	ד. באומדן שווי מגרש 101A יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות הקמת שטחים ומבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר, כמו כן מתבקשות הבהרות ביחס לסוגיית התועלת הציבורית לקרן קירוי איילון. (ס' 10.7 ו-11.7 בנספח 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	4. הוראות התכנון והיקף השטחים ליח"ד אינם מאפשרים את גודל היח"ד המוצע בתכנית: א. מחסור בשטחי שירות (ס' 43-50 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	נספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הגדיר את מרחב התכנון "מעל 40 קומות", כלומר, טיפולוגיית בנייה מגדלית גבוהה. בתשריט אזורי	ב. תכסית מרבית למגדלי המגורים לא מאפשרת את הקמת גודל יח"ד ממוצע המוצע בתכנית. (ס' 51-52	

	<p>ייעוד בתכנית המתאר, מרחב התכנון בייעוד הוא "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", המצוי בתפר שבין אזור התעסוקה נחלת יצחק ושכונת המגורים. מרחב התכנון ללא מגבלת גובה. בהתאמה לכל אלה קודמה טיפולוגיה מגדלית התואמת את האופי המע"רי של המרחב, תוך כוונה לקבל מגדלים תמירים ודקים ככל הניתן – כך שיתקבלו האיכויות של מגורים במגדלים תוך השארה מירבית של שטחי קרקע פתוחים לציבור, וכל אלה תוך שמירת גמישות תכנונית נדרשת עבור תכנון איכותי למגדלים. לכן נקבעה למגדלים תכנית מרבית, כאשר למגדלי המגורים היא 850 מ"ר לכל מגדל, תכנית מרבית שמשקללת את הצרכים והמופע העירוני הרצוי, תוך אפשרור הגמישות התכנונית לשלבי התכנון הבאים כך שיתאפשר מימוש התכנית.</p> <p>תכנית הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדירור הכוללות ופריסת השימושים, מאפשרים את הגמישות התכנונית הנדרשת בכדי לנצל את שטחי הבנייה למגורים במלואם בכפוף לתכנון מתאים.</p>	<p>בגוף ההתנגדות (במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). לדבר חשיבות גבוהה באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב, זאת מכיוון שבמקור באזור התעשייה לא נקבעו שטחים מתאימים לצרכי ציבור ולא תוכנן שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי-עבירות). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.</p> <p>צמצום תמירות המגדלים כפי שמציעים המתנגדים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם), ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.</p>	<p>ג. מוצעת חלופה תכנונית הכוללת מגדל מגורים נוסף (שלישי) בתכנית בו ירוכזו זכויות המתנגדים. (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות (במקור)).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית בהתאם לעוצמותיה הגבוהות כוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית. ללא זאת, לא ניתן יהיה לממשה. סביר כי הפעולות לפינוי התחנה ושיקום הקרקע יחלו ויחולו כחלק מהמהלך הכולל למימוש התכנית ולאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה כלומר בשילוב כלל הבעלים, דהיינו כפי שנוסח במסמכי התכנית כ"תנאי להליך היתר בנייה" ותוך דגש על המהות</p>	<p>5. מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בדבר פינוי תחנת הדלק ושיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחראיות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. (ס' 10.9 ו- 11.9 בנספח</p>	

	– על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית.	1 להתנגדות - חוות הדעת (השמאית).		
לדחות את ההתנגדות.	ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לפינויים בתום תקופה זו. יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל).	6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים: א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף יינתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים.	ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשריט התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 100-91 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.	ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 101-102 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו.	1. שגיאות בהערכת שווי "המצב היוצא": א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 1.1.18., בגוף ההתנגדות במקור).	2	חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"י שלמה כהן ואח'
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 1.2, 1.18., בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את	קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות	ג. יש צורך להפחית קומות ממניין		

<p>ההתנגדות.</p>	<p>העליונות – כפי שניתן לראות בחתך שבנספח הבינוי. יחד עם זאת, מספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית מבטיח את הגמישות התכנונית הנדרשת, ומאפשר במידת הצורך אם יתגלה בשלבי התכנון הבאים לקבוע קומות ביניים טכניות.</p>	<p>השטחים הסחירים לצורך קומות טכניות. (ס' 1.3, 18.2.1, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת לשלבי התכנון הבאים בהיבטים של מספר קומות מרבי וגובה מרבי, מתאפשר גם תכנון של מעברי רוח להקטנת לחץ, ככל שידרשו כאלה.</p>	<p>ד. יש צורך לתוספת קומות למעבר רוח מפאת גובה המגדלים. במידה ואכן יהא צורך ובמידה ואלה יחשבו במסגרת השטחים, יש להפחית 1,088 מ"ר עיקריים ממניין השטחים הסחירים במגדלי המגורים ולתקן את שומת שווי מצב יוצא בהתאם. (ס' 1.3, 18.2.2, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שווי ממוצע שקבע שמאי התכנית מגלם את כלל מאפייני הנכס.</p>	<p>ה. הפחתת שווי ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד. (ס' 1.3, 18.2.3, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שמאי התכנית העריך את שווי הקרקע למגורים בהתאם לשווי שוק. כאשר שמאי המתנגדים קבע שווי בנוי של מעל 50,000 ₪ למ"ר אך הפחית יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה של כ- 21,000 ₪ למ"ר ועל כן הגיע לשווי מ"ר מבונה נמוך לשיטתו.</p>	<p>ו. הערכת יתר של שווי הקרקע המיועדת למגורים. (ס' 1.3, 18.3, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את חלקית ההתנגדות.</p>	<p>שמאי התכנית קבע את שווי יחיד לדב"י ע"ב שווי מ"ר מבונה מגורים בהפחתה בשיעור 25%. מבדיקה כעת, נמצא שיש לעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י.</p>	<p>ז. הערכה שגויה של שווי יחידות הדיור בהישג יד (דב"י). (ס' 1.3, 18.4, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שמאי התכנית ביצע הפחתה בשיעור של 10% המגלמת הפחתה בגין אי סחירות. כמו כן, נקבע כך גם בפסיקות שמאים מכריעים ובוצע בהתאם. לכן נמצא שהמקדם שניתן הינו ראוי.</p>	<p>ח. הערכת יתר של שווי יחידות הדיור המיוחד להשכרה. (ס' 1.3, 18.5, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.</p>	<p>ט. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה. (ס' 1.3, 18.6, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>טענות המתנגד נטענות בעלמא. עלויות הבנייה של גורדי שחקים תלויות במספר רב של משתנים, אך לצד עלויות בנייה גבוהות – שווי הפרויקט הבנוי גם הוא גבוה, וודאי ביצירת דירות קטנות הניתנות לשיווק מהיר יחסית. המשתנים שנקבעו בשמאות משקללים את כלל המשתנים בפרויקט. חשוב לציין כי מספר הקומות הקבוע בתכנית הוא המספר המרבי. המספר נועד לאפשר גמישות מסוימת אל מול אי הוודאות התכנונית של שלב מוקדם זה, ומימוש מלוא הקומות יהיה נתון להחלטת היזם, בהתייחס לכלל השיקולים ובין היתר גם שיקולים כלכליים. בהשוואה לחלופה הספציפית שעוסקת במגדלי מגורים בני 55 קומות ובתוספת מגדל מגורים שלישי בן 35-30 קומות, ההבדל בין מגדלים בגבהים מעין אלה ובין מגדלים בגובה 70 קומות</p>	<p>י. עלות בניית מגדלי מגורים מרובה דירות בבניינים בני כ-70 קומות בעייתיות בשיווק ותחזוקה שיגרמו לשווי מופחת. (ס' 1.3, 18.7, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

	מתבטא בעיקר בהתאמות במערכות ובקונסטרוקציה, ובכל מקרה יחס הברוטו-נטו המוצע בתכנית לקומה נבחן ונמצא ראוי ותחרותי.		
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שווי המחוברים ניתן למבנים ראויים בהתאם למצבם הפיזי החיצוני והפנימי.	2. שגיאות בהערכת שווי "המצב הנכנס": א. הערכת חסר של זכויות המתנגדים. (ס' 1.4, 19.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.	ב. הערכת שווי שגויה של תחנת הדלק. (ס' 19.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הטבלה נערכה בהתאם לקביעת שווי יחסי במצב הנכנס תוך שמירת עקרון השווי היחסי למצב היוצא ובהתאם לתקן 15 וכך יתבצע גם במסגרת התיקון לטבלה.	ג. הפרת עיקרון שמירת השווי היחסי, ודרישה לאור השגיאות השמאיות לפי המתנגדים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה בייעוד מגורים, ולהקצות למתנגדים זכויות רבות יותר במצב היוצא, בייעוד מגורים ו/או תעסוקה. (ס' 1.4, 20, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאפייני הבעלות, קיבולי התכנון והאינטרס הציבורי לא מאפשרים לתכנן ללא יצירת שיתוף בין הבעלים. מדובר במצב רגיל בפרויקטים מסוג זה וקיימים מנגנונים בחוק המאפשרים את מימוש הפרויקט גם במקרה שלא מושגת הסכמה בין כלל השותפים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. כמו כן, בתנאים בהליך רישוי יש להוסיף כי ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C. בהוראות המרתפים, יש לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל. בהוראות לנושא חנייה, יש לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תדרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה. בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, בנפרד.	3. חסמים במימוש התכנית: א. יצירת שיתוף של בעלי זכויות בשני מגדלי המגורים עלולה לסכל את מימוש התכנית לרבות קשיים בקבלת מימון. (ס' 2.2, 23.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות המרבי המוצע בתכנית תואם את תכנית המתאר ואת אופי הפיתוח של מרחב אזור התעסוקה נחלת יצחק. מספר הקומות המרבי שנקבע נובע מהניסיון להתמיר את המגדלים ולייצר תכנית מינימלית, בכדי להותיר את הקרקע פנויה ככל הניתן עבור שלד ציבורי חדש ושימושים ציבוריים, ובכדי ליצור צפיפות נתפשת נמוכה יותר וריווח.	ב. גובהם הרב של מגדלי המגורים טומן בחובו קשיים כגון עלויות הקמה, תחזוקה והפעלה עודפות; בזבוז שטחים; היעדר ניסיון בהקמת והפעלת מגדלים בגובה דומה. (ס' 2.3, 23.2, בגוף ההתנגדות במקור).	

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנון המוצע, לרבות פריסת השימושים ואופי הבינוי, משקלל את כלל הצרכים וההיבטים, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ומענה לצרכי הציבור.</p> <p>קביעת שלד ציבורי, והקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, הינם בעלי חשיבות יתרה בתכנית זו מכיוון שמדובר באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב עירוני ואינטנסיבי, כלומר מרחב שבמקור לא כלל שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי עבירות) וללא שטחים מתאימים למענה לצרכי ציבור.</p> <p>רוח תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים).</p> <p>הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.</p> <p>חלופת המתנגדים, הכוללת צמצום תמירות המגדלים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם) ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.</p>	<p>4. חלופה תכנונית מוצעת: תוספת מגדל מגורים שלישי בן 35-30 קומות בהתאמה לחלקות המקור של המתנגדים וחלף המגרש הציבורי, והקטנת גובה מגדלי המגורים מכ-70 קומות ל-55 קומות. החלופה תאפשר בין השאר לצמצם בעלי זכויות בכל מגדל. (ס' 3.1-3.2, 3.4, 47-51, בגוף ההתנגדות במקור, ופירוט בנספח חוות הדעת האדריכלית של אריה שילה).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>רחוב נחלת יצחק הוא רחוב שכונתי חשוב לשכונת נחלת יצחק, כמו גם היסטורית רחוב בהיררכיה גבוהה שהוביל את התפתחות המרחב (נחלת יצחק ועמק ברכה היו שני הרחובות הראשיים בנחלת יצחק עם הקמתה כמושבה חקלאית ב-1925). הרחוב מקשר מזרח ומערב, ומייצר חיבור טבעי מגבעתיים דרך שכונת המגורים בנחלת יצחק, אל אזור התעסוקה נחלת יצחק, ומעל האיילון (דרך גשר יהודה ונח מוזס) אל המע"ר הצפוני.</p> <p>הרחוב בעל אופי פעיל, חולפת בו תחבורה ציבורית ולאורכו בנוסף למבני מגורים – שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי ציבור בנויים (בי"ס איילון).</p> <p>מיקום השטחים בייעוד ציבורי בתכנית (בנויים ופתוחים) לאורך רחוב נחלת יצחק השכונתי הוא המיקום הנכון בראיית פיתוח שטחי הציבור בשכונה ואופי הרחוב, וזאת בעדיפות על מיקומם בדופן יגאל אלון או תוצרת הארץ שהינם בעלי אופי מע"רי יותר ומסחרי, כמו גם בעדיפות על מיקום פנימי בלב מרחב התכנון ללא חזית לרחוב, כך שיהיו נסתרים מהעין הציבורית</p>	<p>5. מיקומו של מבנה הציבור אינו תואם את אופי הפעילות לאורך רחוב נחלת יצחק. (ס' 3.3, 24-31, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

	<p>וייתפסו כבעלי שייכות "מתחמית". לכן מיקום השטחים בייעוד ציבורי על נחלת יצחק תואם את אופי הרחוב והוא הנכון ביותר ביחס לכל חלופה. מבנה הציבור יכול ויבנה על הרחוב, או בנסיגה ממנו ובחזיתו גינה, ויכול וייבנה עם חזית מסחרית או פעילה או ללא – הכל כפי שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש העירוני לכשייבחר, והוראות התכנית מאפשרות את הגמישות התכנונית הנדרשת לכך.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה בהתנגדות מס' 1 לסעיף 6.א.</p>	<p>6. הוראות לגבי הפקעה לצרכי ציבור ומנגנון שימושים חורגים הפוגעים בזכויות הקניין של המתנגדים (ס' 4.1-4.3, 41-32, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.</p>	<p>7. הקצאת זכויות בריחוק ממקרקעי המתנגדים בניגוד לעקרון הקרבה. (ס' 4.4-4.5, 46-42, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>מדובר בתכנית שמוסיפה 715 יחידות דיור בשטח שתיפקד כאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ללא שטחי ציבור. גודלי הדירות בתכנית צפויים לאכלס בעתיד גם משפחות עם ילדים. כמו כן בשכונת נחלת יצחק היצע מצומצם של שטחי ציבור ועל כן כל תכנית חדשה במרחב זה ובייחוד במרחב התעסוקה נדרשת לספק מענה לצרכי הציבור לתוספת האוכלוסייה בשטחה. המענה לצרכי ציבור בתחום התכנית ניתן באמצעות הקצאת מגרש בייעוד ציבורי שיוכל לתת מענה גמיש לצורך עתידי כגון בית ספר משולב בפונקציות ציבוריות נוספות, וכן שטחי ציבור בנויים שיוכלו לספק בין היתר מענה למסגרות חינוך לגיל הרך הדורשים חצרות ויידרשו לאוכלוסייה העתידית שתגורר בפרויקט וסביבתו. שטחי הציבור הבנויים נכון שיפרסו גם במגדלי המגורים לאור המפורט לעיל.</p>	<p>8. יש לרכז את שטחי הציבור המבונים בכללותם במבנה הציבורי ו/או במגדל התעסוקה שבבעלות העירייה. (ס' 5.1, 52, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.</p>	<p>9. יש לרכז את זכויות המתנגדים במגורים בתא שטח אחד בלבד. (ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית קובעת שטח משמעותי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לפרוגרמה נורמטיבית לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי המגורים בתכנית כפי שקבעה היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000. השימוש בשטחי הציבור נועד לאפשר גמישות מירבית למתן מענה לצרכי הציבור, והשימוש בהם ייבחר בהמשך בהתאם לצרכים העירוניים, ועל התכנית לאפשר את הגמישות המרבית. לנושא שטחי הציבור הבנויים, סל השימושים שמופיע בסעיף 4.1.1 ס"ק א.3. וס"ק ב.3. מכיל סל שימושים מצומצם לשימושים ציבוריים נחוצים שאינם מטרדיים.</p>	<p>10. יש לקבוע פרוגרמה ברורה לשימושים הציבוריים ולהגבילם לשימושים שאינם מטרדיים בלבד. (ס' 5.3, 53, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית</p>	<p>11. יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לחלופת קרן קירוי האיילון. הוועדה מתבקשת לתקן את הוראות התכנית כך שתבוטל חלופת ההמרה ותיוותר רק חלופת המימון ויקבעו במסגרת התכנית סכומי ההשתתפות המדויקים (ס')</p>	

	<p>ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ולתקן את תחשיב המצב היוצא בהתאם.</p> <p>ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו.</p>	<p>5.4, 54, בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הטענה להפליה משוללת כל יסוד והנתונים המוצגים בגופה – שגויים.</p> <p>ראשית, תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק היא תכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית. לעומתה התכנית נשואת ההתנגדות היא בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>שנית, תכנית מרחב טרה לא קודמה מכוח תא/5000 ואינה תואמת את עקרונותיה (תואמת חלקית בלבד). עם זאת, חשוב לציין כי בתשריט אזורי ייעוד בתא/5000, תכנית מרחב טרה מצויה בתחום "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", לעומת "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" בתכנית עסקינן. כלומר, גם העקרונות, התמהיל והעוצמות היו שונים אם שתייהן היו מקודמות תיאורטית ובמקביל מתוקף תא/5000. מרכיב המגורים היחסי (אחוזים מהסה"כ) בתכנית מרחב טרה מצומצם משמעותית מזה שבתכנית עסקינן.</p> <p>שלישית, הנתונים המובאים בהתנגדות לעניין רח"ק בתכנית טרה – אינם נכונים.</p> <p>לסיכום, התכנית נשואת ההתנגדות מציעה רח"ק מרבי כפי שמתאפשר מכוח תא/5000 ובהתאם לתמהיל השימושים באזור הייעוד הספציפי. הבקשה להגדלת היקף הזכויות – אינה תואמת את תא/5000 ואינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>מדובר באזור מעורב, המהווה אזור ביניים בין אזור התעסוקה ובין שכונת המגורים בנחלת יצחק, שנושא זכויות ברח"ק מרבי 12.8 שמאפיין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עם אחוז מגורים מאוד גבוה.</p>	<p>12. התכנית בכללותה מפלה לרעה בכך שמוקנות בה זכויות בהיקף פחות ביחס לתכניות של פרויקטים סמוכים (רח"ק, זכויות בנייה והפקעות) – בהשוואה לתכנית טרה בנחלת יצחק תא/4068. (ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.</p>	<p>1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס":</p> <p>א. שווי קרקע תחנת הדלק (ס' 9.א. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>3 חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520) ע"י עו"ד אבישי אוברמן ואח'</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>היות ומדובר בחלקות עליהן ניצב בינוי, שעל חלקן נרשם בית משותף ובחלקן האחר בוצעה חלוקה פנימית, שמאי התכנית לא נתן מקדמי התאמה למושע. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום ליצור הבחנה בין החלקות השונות ולתת מקדם התאמה למרכיב זה במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.</p>	<p>ב. נדרשת הפחתת שווי בשל מקדם מושע במצב נכנס (ס' 9.ב. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה, ולכן נמצא תקין. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.</p>	<p>2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא":</p> <p>א. שווי קרקע לתעסוקה בחסר (ס' 10.א. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב</p>	<p>ב. שווי קרקע למגורים ביתר (ס' 10.ב. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>משלושה תאי שטח. ראו מענה להתנגדות מס' 2 לטענה בסעיף 1.ז.</p>	<p>ג. מקדם לדיור בהישג יד (דב"י) (ס' 10.ג. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.</p>	<p>ד. מקדם מושע במצב יוצא (ס' 10.ד. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.</p>	<p>ה. יש להקצות את כל הזכויות במגרש 101A ולא לפצל בין שני מגרשים (ס' 10.ה. בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראו בהתנגדות מס' 1 את המענה לסעיף 6.א. מטרת הוראת המעבר של השימוש החורג הינה להטיב עם השימושים הקיימים כיום ולתת למשתמשים מספיק זמן להיערך לפינויים ועל כן ההתנגדות למחוק הוראה זו לא מיטיבה עימם ואינה ברורה.</p>	<p>3. יש לבטל את ההוראות שעניינן שימוש חורג והפקעה לאחר אישור התכנית – לבטל סעיפים 6.12 ו-6.13 בהוראות התכנית (ס' 12-14 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>תכנית מרחב מעורב יגאל אלון הינה תכנית יוצאת דופן בעוצמות הבנייה ובתמהיל השימושים, הכוללת אחוז גבוה מאוד של מגורים ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על פי תכנית המתאר תא/5000, מקבץ השימושים למגורים כולל מגוון סוגי מגורים ולא רק מגורים למכר במחיר שוק. בנוסף, בעלייה לרח"ק מרבי, התכנית נדרשת לעמוד בשורת תנאים – הקצאה לצרכי ציבור, איכות תכנונית, תרומה למרקם העירוני ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד ועוד. הדרישה לדיור בעל תועלת חברתית תואם את מדיניות הדיור שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 31/8/2022. כלי היישום העיקריים של מדיניות זו, הם בין היתר קביעת יעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה לטווח ארוך בתכניות, וקביעת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בשיעור של 10% במזרח העיר, ובשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לצמצם או להגדיל שיעור זה. לאור מדיניות הדיור והעבודה העירונית שנעשתה בנושא, מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תכנון יחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה כמקבץ ובהפרדה שלהן מיתר השימושים באמצעות כניסות נפרדות ומערכות נפרדות, שחשובים לתפקודן כדירות להשכרה.</p>	<p>4. הדרישה כי 10% משטחי המגורים ישמשו כרח"ק להשכרה לצמיתות בנוסף ל-15% מסך הרח"ק לדיור בהישג יד (דב"י) - אינה סבירה ובניגוד למדיניות העירונית (ס' 15-20 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 2.ב.</p>	<p>1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי הקרקע של חלקה 471 גוש 7093 (תחנת הדלק) צריך להיות זהה לשווי הבסיסי למ"ר שנקבע ליתר החלקות הכלולות שבייעוד תעשייה (ס' 17-37 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>4 סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526) ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ואח'</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לא רלוונטי, ראו מענה להתנגדות מס' 4 לטענה בסעיף 1.א.</p>	<p>ב. לחילופין, בכדי למנוע עיוותים בהקצאות בהתאם לתקן 15, הואיל וקיימים רמות שווי שונות בין חלקה 471 לשאר החלקות בתכנית (פער של פי 1.8 בערך) אזי ראוי להוציא את חלקה 471 מתחום האיחוד וחלוקה למתחם</p>	

		חלוקה נפרד (ס' 38-39 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	שווי המחוברים בתכנית נקבע על פי מצבם הפיזי בניכוי פחתים ותרומת המבנה לשווי החלקה. הנושא מפורט בהתאם במסמך עקרונות השומה.	ג. יש לבטל תרומת המחוברים (סעיף 14 בנספח העקרונות של טבלת האיזון וההקצאה), ולחילופין תיקון תרומת המחוברים אשר חושבה ביחס לחלקת המתנגדים, ולחילופי חילופין טענה כי התחשיב נערך ללא פירוט או הסבר הנתונים שבבסיסו והני"ל מהווה פגם כשלעצמו (ס' 40-47 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 5.	ד. שיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093.		
לדחות את ההתנגדות.	מדובר בתועלת ציבורית, במסגרת הקמת הבניינים נבנים גם השטחים הציבוריים ועל כן הדבר מקבל ביטוי בטבלאות בכך שמשווי הזכויות במגרש מופחת עלות הקמת השטחים הציבוריים המבונים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון – חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. יש לבטל עלות בניית שטחי הציבור המבונים אשר נקבעה בטבלת ההקצאה (ס' 57-62 בהתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ב. מקדם מושע במצב היוצא למגדלי המגורים, בקשה לקביעת מקדם 0.85 (ס' 63-67 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ג. ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפצל בין שני מגרשי המגורים. (ס' 68-77 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	בהתאמה להוראות תת"ל 101 ב' (מאושרת), ובהתאם לתיאום התכנית שנערך עם נת"ע, הובהר כי תכנית בסמכות הוועדה המקומית לא תוכל לשנות את הייעודים כפי שנקבעו בתת"ל (נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית) ולכן גם במידה ויכללו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטחים ייכנסו בייעוד שקבע התת"ל (תחנת תחבורה ציבורית, דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב', דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית) קרי שאינם נושאי זכויות. על כן הוחלט ששטחים אלה לא ייכללו במסגרת התכנית ולא יוכנסו כלל לקו הכחול.	3. יש להכניס את מלוא השטח של חלקת המתנגדים לתחום התוכנית, דהיינו לכלול בקו הכחול כ-77 מ"ר שבתחום תכנית המטרו לפי תת"ל 101 ב'. (ס' 48-53 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה במסגרת רישום לוח ההקצאות ורישום נעשה ללא תמורה כלשהי מצד העירייה. למען הסדר הטוב, בסעיף הפקעה לא רשום דבר לעניין הפקעה ללא תמורה.	4. יש למחוק מסעיף 6.13 בהוראות התכנית את ההוראה לפיה השטחים הציבוריים המבונים בתאי שטח 101A ו-101C יירשמו ללא תמורה בבעלות עיריית תל אביב יפו (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	השימוש בשטחי הציבור, אופיים, אופי הבינוי ומיקומו במגרש, הם נגזרת של השימוש הציבורי שיידרש בעתיד ואינו נקבע או ידוע בשלב זה, ולכן יש להבטיח גמישות מקסימלית למיקומו	1. הבהרה לגבי המבנה הציבורי בתא שטח 301 כך שמיקום הופעתו בנספח הבינוי יהיה מחייב (ס' 11-35 בגוף ההתנגדות במקור).	רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה	5

	<p>בשטח בהתאם לתכנית צ' החלה על כל שטחי הציבור בעיר.</p>		<p>105 ע"י עו"ד אייל שקיב</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>טענת המתנגדים היא שהפרויקט המוצע מייצר עומס תנועתי על הרחובות בהיקף תחום התכנון, בדגש על רחוב תוצרת הארץ. חשוב לציין כי במצב הקיים יש כ-800 מקומות חנייה לרכב פרטי בתחום התכנית, ואילו לפי תקני החנייה בתכנית נקבעו בה כ-500 מקומות חנייה בסה"כ, לכן התכנית אינה יוצרת עומס תנועתי חריג. חיבור החניונים מייצר מורכבות הנדסית, תפעולית וקניינית, כל זאת כאשר חניוני "מגדלי היצירה" כבר בנויים ולא לקחו בחשבון (סטטוטורית, הנדסית, תפעולית וקניינית) חיבור מעין זה כלומר לא ניתן להבטיח מצדם את האפשרות גם אם התכנית נשואת ההתנגדות תיקח זאת בחשבון.</p> <p>בנוסף, חיבור כמוצע יהיה אל מרתף מגדל התעסוקה (בבעלות העירייה), מה שיחייב מבחינת שלביות להקימו בשלב הראשון, כאשר התכנית מעוניינת מפאת מורכבותה הרבה לאפשר גמישות מבחינת שלבי הביצוע ואין חובה כזאת במסמכי התכנית היום.</p> <p>לכל המורכבויות להלן, יש להוסיף את חציית השצ"פ שטומנת בחובה קשיים לא מבוטלים – מורכבת הסכמית והנדסית ופוגעת באפשרות למעבר תשתיות ציבוריות בשצ"פ, בנטיעות לאורכו וכולי כלומר תפגע באיכויות השצ"פ שמתפקד הלכה למעשה כרחוב עירוני.</p> <p>ברמה המפלסית, החיבור הנדסית אפשרי אך ידרוש התאמות מצד חניוני מגדלי היצירה (שכאמור כבר בוצעו) כדי לרדת למפלס של חניוני מרחב מעורב יגאל אלון, שהוא נמוך יותר וזאת מפאת מכלול דרישות תכנוניות ביניהן החצר התפעולית, גובה מינימלי לקומות המרתף העליונות, דרישה לעומק אדמה גננית רציפה מעל גגות החניון לטובת השהיית מי נגר עלי ונטיעות.</p> <p>לכן ולאור כל הנימוקים לעיל, הבעייתיות בהצעת חיבור מעין זה גדולה על התועלת.</p>	<p>2. מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תוצרת הארץ (צורפה חו"ד תנועתית) (ס' 51-36 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>קו הבניין העלי של מגדל התעסוקה קובע מרחק מינימלי בין המגדלים של 16 מ'. לאור מגבלה אפשרית מתת"ל 133 למסילות מהירות 5 ו-6 באילון, מבוקש לשמור את הגמישות התכנונית הנדרשת ולא להוסיף קו בניין עלי מחייב שיגדיל את המרווח המינימלי ההכרחי מעבר למגבלה התכנונית בתכנית המופקדת.</p> <p>מוצע להוסיף בהוראות התכנית כחלק מהנושאים שתכנית עיצוב ופיתוח תתייחס אליהם – בחינת המרחק בין מגדל התעסוקה לבין מגדלי היצירה בתכנית הסמוכה ובהתחשב במגבלות מתשתיות ארציות.</p>	<p>3. הרחקת מגדל התעסוקה למרחק של לפחות 22 מ' מהמגדל המערבי במגדלי היצירה, באמצעות צמצום קווי הבניין של מגדל התעסוקה והסתת המגדל לכיוון צפון מערב. (ס' 68-52 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בהתייחס לטענות לסכנת רוחות טורדניות ומסוכנות בתחום הפרויקט ובסביבתו, לחוות דעתנו אין בסיס לטענת המתנגדים. לתכנית בוצע דו"ח מיקרו-אקלים לפי המתודולוגיה המקובלת ע"י יועצי הפרויקט (אלפא פרויקטים ירוקים). הדו"ח נבדק ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בעירייה, ונמצא תקין. אין חריגות בקריטריון הרוחות לבטיחות.</p> <p>אנחנו לא רואים צורך בבחינה נוספת לשלב</p>	<p>4. לקבוע הוראות אשר יבטיחו מניעת הרעה במשטר הרוחות הקיים והצללה, וזאת על ידי קביעה ברורה כי תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה אנליזה לחיזוי מנהרות רוח והשפעתן על פרויקט מגדלי היצירה המתוכנן, על מנת לצמצם ככל הניתן מטרד עתידי זה (ס' 78-69 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח. במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב' הואיל ושמאי התכנית התבקש ע"י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר.</p>	<p>1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב' למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס' 2-10 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>6 נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים) בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6 – 13.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור</p>	<p>6</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר.</p>	<p>1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תני החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס' 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).</p>	<p>7 נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים) בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6 – 15.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור</p>	<p>7</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.</p>	<p>2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס' 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).</p>	<p>רם קוסובסקי-שחור</p>	<p></p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים". אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.</p>	<p>3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בנייה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס' 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).</p>	<p>רם קוסובסקי-שחור</p>	<p></p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החנייה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו.</p>	<p>4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס' 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).</p>	<p></p>	<p></p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>בהתאם לתיאום המקדים של התכנית עם נתי"ע, ובהתאמה להוראות תת"ל 101 ב', סוכם כי תחום התכנית (הקו הכחול) לא יכלול ייעוד תחנת תחבורה ציבורית ו/או דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' ו/או דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, קל וחומר לא ישנה ייעודים אלה שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו (בסמכות הוועדה המחוזית תל אביב). על כן, מדובר בטעות טכנית, יש לתקן את הקו הכחול בהתאם כך שלא יכלול את הייעוד שבהתנגדות, ויציג את ייעודי תת"ל 101 ב' כפי שנקבעו בתת"ל ללא שינוי.</p>	<p>1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת"ל 101 ב' בייעוד "דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק". התכנית משנה את השטח לייעוד "עירוני מעורב" וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 של ס"ק ב' להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי שינוי יעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק ושכל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי</p>	<p>חברת נתי"ע</p>	<p>8</p>

		<p>יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו בסעיף 9.2. לטבלת ההתנגדויות בדברפז זה, בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית ולפיכך לא ניתן להתייר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולהסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה.</p>	<p>2. עפ"י סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4 בהוראות התכנית, יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטר לקומת המרתף הראשונה (בייעוד "עירוני מעורב"). סעיף 6.10.2 להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית שבנדון אינה יכולה לאשר הקמתו של חיבור לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית. על כן, מבוקש להסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה לרבות ס' 4.1 ד' בהוראות התכנית וסימון הכניסה בנספח התנועה. (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור). לחילופין וככל שמבוקש לקדם התווית חיבור תת"ק לכניסה/יציאה לתחנת המטר, אזי יש להעביר תוכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>שינוי ייעודי תת"ל 101 ב' לא יכולים להיעשות בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן מדובר בטעות טכנית שיש לתקן במלואה.</p>	<p>3. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח המסומן בתת"ל 101 ב' ב"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם "רצועת מתע"ן תת"ק" ליעודים אחרים ("עירוני מעורב"). בהתאם להוראות תת"ל 101 ב' – בתחום זה לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה, אלא אם ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך ומוסד התכנון (נת"ע והוות"ל), ובלבד שהשתכנעו שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטר. בהתאם מבוקשים תיקונים כמפורט להלן:</p> <p>א. תשריט מצב מאושר: יש לסמן את תת"ל 101 ב/ באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית וגבול התכנית. (ס' 9.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).</p>	<p>ב. תשריט מצב מוצע: יש להוסיף סימון "רצועת מתע"ן תת"ק" וסימון יעוד "דרך" מאושרת" בהתאם לסימון בתת"ל 101 ב'. (ס' 9.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).</p>	<p>ג. הוראות התכנית:</p>	

		<p>1. ג. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'.</p> <p>2. ג. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב".</p> <p>3. ג. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4.</p> <p>4. ג. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו".</p> <p>5. ג. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך".</p> <p>6. ג. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי לתהליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).</p>	<p>ד. נספח בינוי: 1. ד. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. 2. ד. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את</p>	<p>תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).</p>	<p>ה. נספח תנועה:</p>	

ההתנגדות.	(מאושרת).	<p>ה.1. יש להסיר את סימון המעבר לתחנת המטרו.</p> <p>ה.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.5 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	<p>ו. נספח נופי:</p> <p>ו.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל.</p> <p>ו.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.6 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון להוראות לדיור בהישג יד (דב"י) בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	<p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 4.1 (ו) 3 "דיור בהישג יד (דב"י)":</p> <p>"גודל יחיד מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ויבנה ממ"ק)".</p>	<p>9</p> <p>מהנדס העיר תל אביב יפו</p>
לקבל את ההתנגדות.	<p>בסעיף סעיף 4.1 (ד) "מרתפים", ס"ק 4 מצוין שיותר חיבור ממרתפי תאי השטח הסחירים אל תחנת המטרו.</p> <p>התכנית סמוכה לתוואי המטרו M1N בהתאם לתת"ל 101 ב'. בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית. לפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.</p>	<p>2. התאמה לתת"ל 101 ב' – מטרו M1N:</p> <p>מבוקש לחוקק סעיף 4.1 (ד) ס"ק 4: "יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה", מפאת חוסר סמכות.</p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	<p>מאז הפקדת התכנית אושרה מדיניות עירונית לנושא חניות אופניים. לכן, מוצע שהתכנית תפנה למדיניות בהוראותיה ולא תפרט נושאים הקיימים במדיניות, למעט הוראות ייחודיות לתכנית (סעיף 6.9 ס"ק ב סעיפים 6 ו-9).</p> <p>מוצע לכן לשנות את הנוסח בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים" כלהלן:</p> <p>1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים ובכל מקרה לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.</p> <p>2. בתא שטח C101 בקומת המרתף הראשונה, 300 מקומות חנייה לאופניים יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.</p> <p>3. שאר הסדרי חניית האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר.</p>	<p>3. תנועה וחניה</p> <p>א. מבוקש להוסיף בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים":</p> <p>- הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים. כל פתרון לגישת האופניים למרתפים יכלול לפחות רמפה אחת נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה לכל הפחות, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%; זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים שדלתותיהן ייפתחו אל השטח בזיקת הנאה ו/או שצ"פ ו/או הרחובות בהיקף. במסגרת תכנית העיצוב</p> <p>- האדריכלי יוצג חישוב קיבולת של רמפת האופניים ומעליות האופניים אל מול הביקוש כך שיינתן מענה לביקוש.</p> <p>- גישה לחניית אופניים לטווח הארוך הנמצאת בקומת המרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך המבנה וללא צורך לפתוח דלתות או לעבור שערים בדרך אל המעלית</p>	

		<p>הייעודית, ככל הניתן. חלק ממקבצי מקומות החנייה לאופניים בקרקע, ייקבעו בקרבה לתא השטח 301 בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	<p>ב. מבוקש למחוק את סעיף 6.17 ס"ק 20 "נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים..."</p>	
לקבל את ההתנגדות.	<p>תיקון טכני שהינו הוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, הוספת עמודה של חוכרים במצב המוצע, והוספת ההערה בתחתית הטבלה. על פי תקן 15 אין במצב היוצא טור של חלקים ברכוש המשותף, כל הרישום של הבעלים והחלק ברכוש המשותף יהיה ב"מצב קודם". על כן, בעת כיתוב החלק ברכוש המשותף במצב הנכנס, בהכרח יחול על המצב היוצא. הטבלאות משקפות את המצב הרישומי בטאבו ומפנה כל חוכר למחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו על מנת לקבוע את חלקו במצב היוצא.</p>	<p>4. איחוד וחלוקה: א. מבוקש לאפשר תיקון והוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, ואפשרות לתיקונים בעמודות במצב יוצא. בעת רישום טבלת האיזון וההקצאות לתא השטח C101, במצב היוצא יצוינו שמות הפרטיים והחוכרים בלבד, ללא מתן שווי יחסי או חלקים במצב היוצא לכל חוכר וחוכר (אלא רק חלק לבעלים בלבד). כמו כן מבוקש לתקן את הערה מס' 4 בתחתית הטבלה לנוסח הבא: "זכויות החוכרים הינן לפי חוזי החכירה החתומים עם עיריית תל אביב-יפו".</p>	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	<p>ב. מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 6.11 "איחוד וחלוקה": "תנאי לרישום התכנית יהיה ביטול רישום כל בית משותף קיים".</p>	
לקבל את ההתנגדות.	<p>בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירו האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי בהיקף של 4,000 מ"ר : 3,650 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח C101 ו- 350 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח A101. הוראות התכנית קובעות כי על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח A101, ובהיקף של 786 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח C101, כחלף להשתתפות במימון קרן קירו האיילון. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירו האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירו האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1.ג. מחיקת השתתפות במימון קרן קירו האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון קרן קירו האיילון. 2.ג. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.</p>	<p>ג. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירו האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירו האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1.ג. מחיקת השתתפות במימון קרן קירו האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון קרן קירו האיילון. 2.ג. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.</p>	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני.	<p>5. מים, ביוב וניקוז: מבוקש לעדכן נספחי מים, ביוב וניקוז, בהתאמה לנספחים שאושרו מול תאגיד המים העירוני: - נספח מים – מספר גיליון "1"</p>	

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות	27/11/2024 6 - 0022-24ב'

		מתוך 3", מתאריך 10.11.2022. נספח ביוב – מספר גיליון 2" מתוך 3", מתאריך 10.11.2022. נספח ניקוז – מספר גיליון 3" מתוך 3", מתאריך 27.11.2022.		
--	--	--	--	--

בנוסף, לאחר בדיקת התקנון המופקד נמצא כי נדרשים לערוך מספר תיקונים טכניים לפני מתן תוקף, כמפורט להלן:

1. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת הנאה, יש לציין כי "זיקת הנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
2. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
 - א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ב. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - ג. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ד. תא/ 367 א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - ה. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
3. הוספת ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - א. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - ב. הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - ג. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוני".
 - ד. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - ה. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
4. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
5. טבלת האיזון תתוקן במצב המוצע כך שמגרש 101 יהיה מגרש אחד המורכב מ-3 תאי שטח 101A, 101B ו-101C. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.

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

1. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:

לקבל בכללותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 3.ג, ד.3, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ט, כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3.ב, 4, 5, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.

לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 1.א, 2.ב, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ז, 2.ב, 3.א, 7, 9, 11, הסעיפים בהתנגדות מס' 3 – 1.א, 1.ב, 2.ג, 2.ד, 2.ה, 4, הסעיפים בהתנגדות מס' 4 – 1.א, 2.ב, 2.ג, הסעיפים בהתנגדות מס' 5 – 3, הסעיפים בהתנגדות מס' 7 – 2, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 3.א, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט.
2. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית, ולפרסם את טבלאות האו"ח המתוקנות להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק תו"ב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24 - 6

עומר וולף: דיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/5084 מרחב מעורב יגאל אלון. נותן תקציר על התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

ליאור שפירא: ההמלצה היא לתקן את הטבלה כך שבמקום 3 מגרשים יהיה מגרש אחד שכן הרח"ק חושב מכלל הקו הכחול כמגרש אחד.

עו"ד אייל מאמו: המגרש נמצא בנחלת יצחק 12 אנחנו רואים אותו על המפה. התוכנית, באופן כללי, היא תוכנית שהיא כמעט חסרה תקדים. אני לא מכיר, אני עוסק הרבה שנים בתכנון, תוכנית שהיא פיננסי בינוי של שטח עצום. חלקה 316 בגוש, 7093 נחלת יצחק 12, מגרש של כ-500 ומשהו מ"ר, עליו בניין בן חמש קומות עם קומת מרתף, שבו מצויים משרדים של חברת אשת טורס, ואני מייצג את בעלי הבניין אנשים פרטיים, וגם חברה שהוקמה לצורך הרכישה של חלק מהזכויות.

הבניין כולו הושכר לחברת אשת טורס עד שנת 2037 ובהתבסס על ההסכם אנשים לקחו משכנתאות. אם התוכנית תצא לפועל היא תגרום לנו להפר אותו. התוכנית, בהוראותיה, תגרום לבעלים להפר את ההסכם עם אשת טורס, שהוא הסכם שכירות ל-20 שנה, זה הדבר המטריד ביותר בתוכנית הזאת. לפי התוכנית תוך 7 שנים לא משנה מה יהיה ומה יקרה עם הפרויקט הזה, נצטרך לצאת ולתת את הבניין לעירייה. זה מה שהתוכנית בעצם אומרת, זוהי פגיעה קניינית בוטה ובלתי נסבלת שלא נוכל להשלים איתה. מדובר בסעיפים 6.12 ו-6.13 לתוכנית. אני רוצה את הסעיפים האלה שנראה בקונטקסט כללי, כי תוכנית כזאת, אני חושב שגם בעיריית תל אביב עוד לא הייתה תוכנית כזאת.

יש תוכניות פיננסי בינוי שעוסקות בבנייני מגורים שהורסים כמה בנייני מגורים ובונים בניינים אחרים. כאן למשל אפשר היה לעשות אולי בינוי פיננסי, אם מתחילים לבנות את המגדלים, וכשהם באמת מתחילים להיבנות ואני עוד יושב בבניין שלי שהוא לא אמור להיות למגדלים, אז אנחנו אולי לקראת האכלוס שלו נאלץ לפנות את הבניין שלנו. אז בסוג כזה של בינוי פיננסי ולא פיננסי שמראש אני צריך לצאת, למה העירייה זקוקה לשטחים הציבוריים האלה? כשיהיה מטרו ותושבים ונענה לצרכים הפרוגרמטיים אז העירייה תרצה להכשיר את השטחים הציבוריים האלה. לקחת אותם עכשיו, כשעוד אפילו לא יודעים מתי הבניין הזה ייבנה ולא יודעים מה יהיה עם טיהור קרקע עם התחנה דלק. אתמול בהחלטה בוועדת ערר שמאית מכריעה בתע"ש נאמר שמדברים על תקופה של עשר שנים של טיהור הקרקע, תנאי בכלל להתחיל בהיתרי הבנייה. התוכנית הזאת, אני רוצה לומר באופן כללי, היא לוקחת מתחם עצום.

ליאור שפירא: האם גם ההתנגדות שיעבירו את הזכויות על שם העירייה, או ההתנגדות היא רק בפועל מה יקרה למבנה?

עו"ד אייל מאמו: אם אנחנו נוכל להישאר עכשיו, וזה לא יוגדר כשימוש חורג, וזה יירשם על שם העירייה, כל עוד אני יכול לנהל את העסק, ולא צריך לזרוק אותי. אשת טורס הם שוכרים.

ליאור שפירא: מה שאתה אומר, התקשרתם עם אשת טורס לחוזה ארוך טווח ואתם מפחדים להפסיק, כנראה התנאי. ואם כן יש היתר ואם יש היתר תוך 7 שנים מה אתה עושה

עו"ד אייל מאמי: אם אני נאלץ להפר הסכם זה דבר שצריך לבדוק אותו מבחינה משפטית, הבעיה היא שתוך 7 שנים אסור להשתמש בבניין. או היתר בניה לפי המוקדם.

ליאור שפירא: ואם נחליט שהרישום ע"ש העירייה יתבצע כפי שמופיע כאן והמסירה תהיה עם תחילת עבודות?

עו"ד אייל מאמו: כל עוד אני יכול לנהוג מנהג בעלים. אפילו תחילת עבודות זה נראה לי מרחיק לכת משום שעד שהבניינים ייבנו. צריך להיות איזשהו סנכרון בין הדברים.

מיכל שימקביץ: הנקודה היא פה שיש הוראה שאני לא מכירה הוראה כזו דרקונית בתוכנית בניין עיר שצריכה לפנות מבנים תוך שבע שנים כאשר יש בעיות. כל עוד אנחנו יכולים לעשות מנהג בעלים, לפחות עד שיהיה היתר בנייה למגדל שבו אנחנו מקבלים הקצאה.

ליאור שפירא: לא המגדל לפרויקט עצמו. אתם לא תהיו אי של כל הפרויקט.

מיכל שימקביץ: הכנסתם אותנו למושע עם עשרות או מאות בעלי קרקע כאשר אחד מהם זה תחנת תדלוק שהיא קרקע מזוהמת. מלבד זה, יש עוד הרבה בתי עסק והרבה מאוד אנשים שאתה צריך לגרום להם להתפנות. מספיק אחד שלא מוכן להתפנות ומעכב אותנו, ו-7 שנים כבר חלפו. האם הייתם עושים את זה כשיש בית מגורים? האם הייתם מפנים דייר מבית מגוריו?

ליאור שפירא: מצאנו לכם פתרון שהוא שעד ש שהאחרון לא יעלה לא נפנה אתכם.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 0022-24

מיכל שימקביץ: אנחנו נוכל לחיות עם זה, אני מניחה. זו תוכנית חסרת תקדים. **אודי כרמלי:** שכן לידך עשה פעולה יותר מורכבת וכבר מבצע אותה עם התניה להריסת מבנה מניב ופועל בתוך שטח התוכנית. בתוכנית תוצרת הארץ עם עשרות בעלים ומבנה בפינת דרך השלום ויגאל אלון מניב, שאנחנו הכרחנו להרוס אותו. הם גם לא אהבו את זה הרסו אותו ופיתחו את הפארק הזמני עוד לפני שכל הפרויקט הושלם. אז תקדימים כאלה יש, ואפילו מוצלחים בפחות מ-7 שנים.

מיכל שימקביץ: אז אנחנו חוזרים על כל האמור בחוות הדעת. ראינו שקיבלתם את הטענה שלנו שיש לרכז את זכויות של המתנגדים, אבל הפתרון שאתם מצאתם בעינינו הוא לא פתרון ראוי. אתם מכניסים אותנו למושע הרבה יותר גדולה גם עם העירייה לפי מה שאני מבינה, וגם עם עוד בעלי קרקע אחרים. אני ביקשתי לאגום את זכויותינו במגרש אחד. אנחנו חושבים שזה לא הפתרון הנכון. פתרון שיקשה מאוד מאוד על הוצאה לפועל של הפרויקט הזה.

ליאור שפירא: יש לך פתרון אחר?

מיכל שימקביץ: כן, אפשר היה לחלק את המגרש או לפחות להקצות את כלל הזכויות של המתנגדים שלנו בבניין אחד, A101 או B 101 ולא להקשות על המושע ולהוסיף אותה לעוד עשרות או מאות אנשים במגרש אחד, ואחר כך לכו תשברו את הראש עם העירייה ועם עוד כמה חברות ואנשים פרטיים. זה לא נכון, לדעתי זה גם לא מה שתקן 15 אומר. בנוסף יש טעות טכנית במקדמים, חלקה 533 נתתם למקדם עבור חשיפה לצירי תנועה לשטחי המסחר 2.5 אחוז, המגרש הזה הוא מגרש פנימי, זה מתחת לשתיים, אין לו שום חשיפה לצירים ראשיים, ולכן צריך להוריד את המקדם הזה ולקבוע שווי של 5,500 שקל במצב הנכנס ולא 5,638. ביחס לתחנת התדלוק, אני מברכת על התיקון שאתם מבצעים ביחס לשווי תחנת התדלוק, אני מבקשת שתיקחו בחשבון שיש עליה זיהום אנחנו יודעים את זה, יש סקרים גם בכלל באזור הזה ולא נתתם לזה ביטוי, ובפרט שאתם טוענים שעלות הטיהור תחול על כל הבעלים הוא נכנס עם מוצר פגום מאתנו, ולכן אתם צריכים לתת את זה בתשובות שלכם. לטעמנו, יש איזושהי טעות בשטחי השירות, בהיקף שטחי השירות.

התוכנית הזו, כפי שאני פירטתי בעמוד 23 בחוות הדעת שלי, נותנת היקף שטחי שירות של 33 מ"ר ליחידה. ההיקף הזה הוא היקף קטן באופן קיצוני. אם אנחנו נלך למספר פרויקטים בסביבה, בעלי אותם מאפיינים, אתם תראו שבכל אחד מהם, יש לכם היקף שטחי שירות של בין 43 מ"ר ל-59 מ"ר. קראתי את תשובתכם ולא ברור איך ב-33 מ"ר מטר אתה מוריד ממ"ק או ממ"ד פלוס מחסן. אתה מקצה ב-14 או 15 מ"ר מעברים, מעליות, פירים, שטחים למערכות טכניות וכדומה. דוגמה נוספת, פרויקט צמוד אלינו ברחוב הסוללים. תסתכלו על הפרויקטים מסביב, ותראו כמה זה חריג לסביבה. גם התכנית שאתם נתתם 850 מ"ר מאלץ אותי לעשות הרבה מאוד דירות בקומה ולא לעלות למעלה כי אין לי מספיק שטחי שירות. לכן, אם אתם לא מוסיפים שטחי שירות, אנחנו נצטרך להשתמש באחת משתי החלופות, או להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות וזה פוגע בשווי, וצריך להביא את זה בחשבון בשווי למ"ר או לחילופין פחת תכנוני כי הבניינים האלה יהיו בניינים נחותים מהבניינים בסביבה, הלוברים המעברים צרים כל הפסיליטיז המשותפים צרים. גם זה יבוא לידי ביטוי במחירי המכירה שנוכל לקבל, וזה צריך לרדת לקרקע.

הנקודה הנוספת זה ערכי השווי. יש פה יחס לא סביר בין שווי מ"ר מבונה למגורים. בדקנו עסקות בסביבה, יש את מתחם תע"ש השלום, יש שומה אחת שסקרה את אותם נתוני השוואה, והגיעה למסקנה ששווי מ"ר מבונה הוא 15 אלף שקל למטר. יש פסיקות שמאים מכריעים בסביבה, שנעים בין עשרת אלפים לאחת עשרה אלף שקל למ"ר. אנחנו מדברים פה על 22 וחצי אלף שקל למ"ר, כשאני חושבת שיש פה טעות, כי ארז יצא משווי מכירה של 34 אלף למ"ר כלומר היחס של עלות הקרקע פר הדירה גמורה הוא 70% אנחנו לא מכירים כזה יחס. גם לגבי שטחי המשרדים, הם הוערכו בחסר, יש פרויקטים רבים בסביבה, הם מפורטים בחוות הדעת שלי. ולגבי עלות טיהור הקרקע שים לב לדראפט שאתם כתבתם.

ליאור שפירא: אם יש באזור שמאות שאתם לא דומים לה?

ארז כהן (שמאי התכנית): זו החלטה שניתנה לאחרונה ואני לא מכיר אותה. אבל מאחדים בסופו של דבר הכל למגרש אחד.

עו"ד קרן קימחי מדולני: אנחנו מייצגים את חברת יעקבי, משפחת יעקבי. הקרקע בבעלות המשפחה משנות ה-50, כמעט דונם וחצי בפינה של נחלת יצחק 8 ו-10 ומנורת המאור, מה שידוע כבית יעקבי. בשנות ה-80 הקימו שם שני בניינים של משרדים ומסחר 6,000 מ"ר בנוי שנות ה-80 זה הוקם. לאחרונה שיפצו החליפו חזיתות והשקיעו סכומי עתק בבית יעקבי. הנכס מאוד מאוד מניב לחברה ולמשפחה. אנחנו משנים את הייעוד מתעסוקה לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. אנחנו מבית יעקבי הופכים לשטחי ציבור ולכן הרבה מאוד מההתנגדות הקודמת רלוונטי גם לגבינו.

ליאור שפירא: למה זה מפריע לכם שהופכים את כולם למגרש אחד, מה זה משנה מבחינה שמאית?
עו"ד קרן קימחי מדולני: מדובר על אנשי עסקים רציונליים שמעדיפים, אם ההתנגדות לא תתקבל, לצאת מהקו הכחול. עד כדי כך, יש פה להבנתם פגמים כל כך מהותיים ופוטנציאל כל כך משמעותי לנוק שהם מעדיפים להיות בחוץ. כמובן הוועדה הזו לא דנה בשום עניין חוזי, אבל כן חשוב שירשם לפרוטוקול. היו פה הסכמים בין בעלי הזכויות, הייתה פה הפרה קשה והתוכנית הוגשה בניגוד להסכמת יעקבי. הנושא המאוד מהותי הוא השימוש החורג. בית יעקבי השקיע סכומי עתק והכל מפורט בשומה של אלי יהל.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022 - 24

אחרי שבע שנים, העסק הזה נמחק. אנחנו לא יודעים מתי ימומשו בנייני המגורים. יש פה מורכבות אדירה. בין היתר, כל הנושא של פירוק שיתוף שיהיה פה על גבול הבלתי אפשרי, ובמילים אחרות תהיה פה מכירה בחוץ. עם כל מטלות הדב"י וכולי, יהיה מאוד מאוד קשה להשאיר את הקרקע בידי משפחת יעקבי. הדוגמה הכי טובה פה להמחשה זה פינוי בינוי ולהרוס למישהו את הבית ולהגיד לו שמתישוהו אולי תקבל משהו. יש כאן פגיעת קניין ברמה העליונה והם מעדיפים להיות מחוץ לקו הכחול. מדובר על 7 שנים. בעלים אחרים נשארים ביעוד, עוברים ליעוד תעסוקה, ולכן לא תהיה את הבעיה הזאת. מה שעושה את ההפליה לקשה במיוחד. זה משנה כי אתה בטבלת האיזון, וכל העניינים האלה לא נלקחו בחשבון. **אודי כרמלי**: כן, אבל כולכם נכנסים לאותו פול, זאת אומרת, זה לא משנה אם אתה יושב פיזית על מקום שיהיה תעסוקה.

עו"ד קרן קימחי מדולני: בטח שזה משנה

אודי כרמלי: להפך, דווקא מצבכם אפילו עדיף אם ההבהרה וההצעה של היו"ר תתקבל רק פותר לכם את הבעיה עוד יותר. אתם תצטרכו בעצם להתפנות או להרוס את המבנה רק עם מימוש התוכנית. החשש שלכם שזה לא יתבצע ושה ייקח יותר משבע שנים אי ודאות.

עו"ד קרן קימחי מדולני: אני מתייחסת למופקדת. את ההצעה, כמובן צריך לשקול.

ליאור שפירא: אני גם מוכן לשקול להוציא אתכם מהקו הכחול.

עדי יעקבי: מנכ"ל של חברת יעקבי, ברזל ובטון. אני מייצג את משפחת יעקבי הנכסים הם בבעלותנו משנות ה-50. האבא שלי יש לנו ערך סנטימנטלי למבנים הללו. זה מקור פרנסה מאוד מאוד חשוב שלנו. אני מצהיר בזאת שאנחנו מעוניינים לצאת מהקו הכחול. הכניסו אותנו לקו הכחול, חרף רצוננו. למרות שאנחנו היינו בתחילה בין יוזמי התוכנית הזאת, אני חייב לציין שלדעתי הולכנו שולל. הייתה לנו הבנה טובה. לאור הסיבוכים הללו אנחנו רואים שמתחייב כאן פירוק שיתוף, אם לא יהיה פה פירוק שיתוף, שיבואו וימכרו את הקרקע בנוזיד עדשים לגורם נוסף, אנחנו רוצים לצאת מהתוכנית.

ליאור שפירא: אנחנו נשקול את זה.

עו"ד קרן קימחי מדולני: יש פה פערי שווי אדירים, כמו בשומה של אלי יהל. השווי של בית יעקבי, יש פה פער לפי השומות של מעל 18 מיליון שקל, בין הערכה של שמאי יעקבי לשווי המבנה שהביא את הנתונים של רואי החשבון.

ליאור שפירא: מה הערכה של המבנה ?

עו"ד קרן קימחי מדולני: אנחנו מעריכים מעל 61 מיליון שקל, שזה כ-18 מיליון יותר ממה ששמאי התוכנית נתן. זה כמובן פער מאוד דרמטי. גם במצב היוצא, אנחנו סבורים שיש הערכת יתר קיצונית של שווי המגורים לעומת התעסוקה, פי שתיים לפי הערכה של אלי. הניסיון לייצר הפרדה בין מגדל התעסוקה של העירייה והפרטיים, עם התעלמות ממה ששמענו על תחנת הדלק והתעלמות משווי בית יעקבי. הדבר הזה יצר עיוותי שווי מאוד מאוד קשים הכל כאן מפורט. השיתוף פה יהיה מאוד מאוד מורכב וסבירות מאוד גבוהה שבסוף הדבר זה פשוט יימכר והם יאבדו את הקרקע. הסיטואציה הזאת, אמר עו"ד מאמו לוקחים פה מבנה של 6,000 מ"ר בעלות פרטית, מניב, עצמאי מכניסים אותו בניגוד להסכמתו במושע כל כך כן מורכבת אם חלילה לא תתקבל להצעה הזאת, לא יהיה יותר מקור של הכנסה ויהיו לזה השלכות גם כמובן משפטיות וכלכליות וחבל.

אני אחזור על כל מה שכתבנו בכתב ההתנגדות. דיברנו על הוצאה מקו כחול את המגרש שלנו אנחנו בקצה אפשר להוציא אותם ולתת להם לממש את הקרקע שלהם באופן שהם יראו לנכון וכפי שהוועדה תחליט אבל בנפרד. דבר נוסף שאנחנו מציעים, זה שתי חלופות נוספות.

חלופה אחת מדובר על נספח בינוי שהוא מנחה, להזיז את המבנה הזה בצורה שתאפשר להם להשאיר את בית יעקבי או להיות במגרש נפרד וזה גם מה שביקשו בהתנגדות הקודמת יחד עם המתנגדים הקודמים.

ניסינו למצוא חלופת בינוי שתצמצם את הנזק בגדול להוריד קצת מהגובה ולייצר איזושהי הפרדה ולעשות את התוכנית הזאת ברת מימוש ולצמצם את הפגיעה בזכויות. העדיפות הראשונה היא לצאת החוצה מהתוכנית.

עודד רפפורט: תכננתי לבית יעקבי בשנות ה-80 אחר כך תכננתי את השיפוץ שלו בשנות ה-2000 נתבקשתי לעזור להם בנושא הזה. זאת התוכנית שלכם והיא בסדר גמור, אבל תסתכלו על הגוונים, האדום זה שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור והירוק זה שטח ציבורי משולב עם שב"צ זאת התוכנית שלכם. בתוכנית

שבצד שמאל אם אנחנו לוקחים את השטחים הציבוריים פלוס השטחים עם זכות מעבר לציבור שנשארים כפי שהם. השטחים לא השתנו מבחינת השטח הכולל שעומד לרשות הציבור ולמעשה החלופה שהצעתי הן אחת מהשתי אפשרויות. אחת- להוציא החוצה את המגרש של יעקבי, ופשוט להוציא את הקו הכחול פה.

לחילופין לרכז פה את הזכויות של בעלי הקרקע שנמצאים שם, ולבנות בניין, ולרכז שם את הזכויות של כל בעלי הנכסים שנמצאים במשבצת הזו ועל ידי זה לפשט מאוד את כל התהליך ולהפריד ולא להכניס אותם למושע כוללת עם כל הבעלים. לנתק את זה מהבעלים של הקרקע המזוהמת של תחנת הדלק וכך הלאה.

כמובן שיהיה בניין יותר נמוך ואז זה פשוט לחלק את הזכויות באופן שווה. הקו הצהוב בעצם מאגד את השטח שנדרש כדי לעשות את זה. למעשה שום פגיעה ממשית בתוכנית. השטח האפור שמסומן יושב על השטח שנועד למבנה ציבור. אם יוציאו את השטח הצהוב מתוך השטח.

ליאור שפירא: אז לא תהיה פגיעה בתוכנית לשיטתך ?

עודד רפפורט: לשיטתי לא. מפני שהראיתי קודם ששטחי הציבור נשארים בהיקפם כפי שהיו

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24

המבנה העירוני יש לך שטח ירוק שבו אתה יכול לראות את מבנה הציבור, זה לא חלק מהתב"ע המיקום של השטח מבנה ציבור בתוך השטח הכולל הירוק לא נקבע. הוא נקבע בבינוי מנחה, אבל הוא לא שטח מפורט. יש לך שטח שבו אתה יכול למקם את מבנה הציבור, זאת החלטה שלכם. השטח שלו לא נפגע, גודל השטח הזה וגודל השטח הזה שווים, לא הקטנתי את השטח. גם בשטח הזה השטח האדום, כלומר, שטח מעבר לציבור, יוכל להינתן פה בכמות לא מבוטל ולהקטין את התכנית של הבניין שהיא בנה לפי סיכום שנסיים עם העירייה, אין שום בעיה. ולכן אני לא חושב שהציבור יפגע פה בכלל זה דבר אחד. אפשרות נוספת היא שאם נניח שהבניין הזה יישאר בתחום התוכנית אבל יהיה כבניין עצמאי. כמו שבבניין 101 מכניסים שטחים ציבוריים בתוך הבניין עצמו, זה בהחלט דבר שאפשר לחשוב עליו ולהכניס את השטח של הבניין הציבורי לתוך הבניין הזה באיזושהי צורה או חלקו לפחות. ועל ידי זה בעצם לקבל, להיפך, בינוי יותר מרווח או לא פחות מרווח.

ליאור שפירא: אתה מציע להכניס לתוך הבניין שלך שימוש ציבורי ?

עודד רפפורט: גם ב 101 יש לכם שימושים ציבוריים, זאת אפשרות שצריך לשקול אותה.

ליאור שפירא: להשאיר את הבניין כמו שהוא ולהוציא אותו מהתוכנית

עודד רפפורט: לא, אני הצעתי שתי חלופות. חלופה אחת זה להוציא את הבניין מהתוכנית, חלופה שנייה אם כן רוצים להשאיר את הבניין בתכנית יש שתי אפשרויות.

או להקים שם בניין ואת בניין הציבור למקם במקום אחר, התב"ע לא קובעת מגרש לבניין ציבור, אלא היא בעצם נותנת שבאופן כללי בשטח הירוק ששמרתי אותו באותו השטח לפי ההצעה שלי

ליאור שפירא: למה זה משנה מבחינת הלקוח שלך איפה אנחנו נעשה את הבניין הציבורי ?

עודד רפפורט: זה לא משנה.

אם אנחנו נשארים בתחום התכנית אני מציע לרכז את הזכויות בבניין עצמאי וקיימת אפשרות שבבניין העצמאי שבעלי הזכויות שנמצאים שם להכניס שטחי ציבור ואולי על ידי זה ליתר את הצורך בבניין נוסף. זה חלופות זה לא מתחייב.

אודי כרמלי: החלופה הריאלית היא להוציא אתכם מקו כחול. להגיד שהבניין יישאר כמגרש עצמאי זה לא ריאלי כי תיכנסו לאיחוד וחלוקה יחד עם כולם. כולם צריכים להיות שווים .. לא תוכל להבטיח ללקוח שלך שום דבר. לכן, רק הוצאה מקו כחול זה אפשרי להבין.

עו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון תדמור לוי: אני מייצג יחד עם השמאי אביקס כדורי ממשרד האושנר מלול את חברות חנית נוב ודל עד בע"מ. הבעלים של בניין משרדים פעיל בחלקה 520, שטח של דונם. יש פה תוכנית שמציעה בינוי מאוד יפה וראוי. ראינו את הדראפט לא נחזור על טענות מלבד מה שהומלץ לקבל פרט לשתי הערות קטנות. נושא איגום הזכויות גם אנחנו ביקשנו לרכז את כל הזכויות שלנו במגרש אחד. וההמלצה אומר שהעברתם את הכל למגרש אחד בעצם במקום שלושה מגרשים מגרש אחד. זה משפר את מצבנו אבל הכוונה הייתה בכל זאת לא להחמיר את בעיית המושע, אלא לייצר איגום של זכויות בשלושה מגרשים נפרדים כך לכל הבעלים הפרטיים יש זכויות בהיקף משמעותי יותר במגרש הספציפי שלו. אני חושב שכדאי לכם לשקול את ההמלצה לייצר שלושה מגרשים לאגם את הזכויות של כל בעלים פרטיים במגרש נפרד. הערה שניה בנושא מקדמי ההפחתה בגין מושע. אנחנו טענו והסכמתם שצריך לקחת בחשבון שיש בעלים שנכנסים לטבלת ההקצאה כשהם במושע עם הרבה שותפים אחרים, ולכן צריך לתת להם מקדם ההפחתה. את זה המלצתם לקבל. אני מזכיר כדי שלא נגיש התנגדות 106ב' שצירפנו הסכם השיתוף שמייצר חזקה נפרדת לכל אחד מאתנו לכן צריך לבטל את מקדם ההפחתה למושע.

זה לא רשום בטאבו, אבל יש את הדיווח צירפנו והבאנו את זה. הנושאים שהומלץ לדחות מבחינת שווי מ"ר תעסוקה ושווי מ"ר מגורים במצב היוצא טענו שהשווי למ"ר מגורים הוערך ביתר.

ליאור שפירא: אם שינינו והפכנו למגרש אחד כתוצאה מהשינוי אנחנו כבר יודעים שאנחנו נהיה ב106ב. למה היום אנחנו שומעים התנגדויות שקשורות לעניין של השווי. אם בין כה וכה יוגשו שוב התנגדויות שהמתייחסות למצב הקודם.

דני ארצי: הם מתייחסים למצב הנכנס.

ליאור שפירא: אנחנו מדברים על טענות סתמיות.

הראלה אברהם אוזן: אם יש פה טענות שמדברות על שווים במצב הנכנס, זה כן רלוונטי לדבר על זה עכשיו, אתה תיתן הנחיות. בהחלטה ל106ב', הוועדה נותנת הנחיות בנוגע לתיקונים שהיא שוקלת לעשות, שהן הנחיות גם לשמאי.

ליאור שפירא: אנחנו משנים את כל טבלת החלוקה.

הראלה אברהם אוזן: אבל יש כאן טענות נוספות שלא קשורות לשאלה אם אתה מגרש בודד או לא

ליאור שפירא: אני לא מדבר על טענות נוספות, למרות שאולי יש 1% או 2% מהטענות שהן לא טענות נוספות. כולם רוצים להיכנס ככה ולצאת ככה או באיגום קרקע, או במגורים, או בבניין שמביא הכנסות ובבניינים אחרים וכד'.

הראלה אברהם אוזן: כשהוועדה מחליטה על 106 ב היא נותנת הנחיות איך לתקן. היא נותנת הנחיות, במקרה שלנו, ב106ב נובע משינויים, גם תכנוניים שאנחנו רוצים לעשות למשל, השטחים המבוניים לדוגמה במקום תשלום לקרן לקרוי איילון. בנוגע ל שינויים שמגיעים מהנושא של האיחוד, של המגרשים במגרש

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 0022-24

שאחדו אנחנו לא רוצים למצוא את עצמנו בעוד תקופה לא יודעת מתי, שומעים טענות שאנחנו חושבים שאולי יש בהן ממש, שבעקבותיהן יצטרכו תיקון טבלאות בפעם השנייה. לכן צריך להבין בסוף הדיון היום, באיזה נושאים שמאים אנחנו שוקלים לקבל את ההתנגדויות, ולתת הנחיות לשמאי לתקן בהתאם צריכים לראות שאנחנו מקיפים את כל הנושאים השמאים.

אז אם יש לו כרגע נושאים שמאיים שהוא עומד עליהם גם שהוא יודע שתהיה פה טבלה למגרש אחד, כדאי שהוא יטען אותם עכשיו, שנדע מה לתת אחריה.

חיים גורן: היא לא רוצה שנעשה שתי סיבובים על אותו דבר.

עו"ד ענר חפץ: טענתנו לשווי מ"ר תעסוקה ומגורים במצב היוצא הייתה ששווי מ"ר מגורים, שהוקצה לנו הוערך ביתר ושווי מ"ר תעסוקה שהוקצה לעירייה הוערך בחסר. יכולתי להבין את המוטיבציה אבל מרגע שאגמתם את זה למגרש אחד המוטיבציה לא קיימת. לכן נבקש שתסתכלו שוב על הנתונים ואני חושב שהמסקנה תשתנה. נושא הכי מטריד כל נושא ביטול השימוש אחרי 7 שנים ומסירת החזקה. אם ההצעה שהועלתה תתקבל זהו פתרון ראוי, דחיית המסירה הזו ואיסור על השימושים למועד ביצוע עבודות בפועל. אם בסוף זה לא יוחלט, אנחנו מבינים את הצורך לייצר איזושהו תמריץ וככל שזה תלוי בנו לממש את התוכנית אבקש כחלופה לפחות שלוועדה המקומית תשמר סמכות לתת אורכה. כי אם אראה שמבחינתי עשיתי כל מה שאני יכול כדי לממש את התוכנית, אבל העובדה שיש לי אינספור שותפים במושע והם אלה שתקעו את מימוש התוכנית, לפחות שתהיה סמכות לוועדה לאשר לי את הארכה הזו.

ליאור שפירא: למה אין לי את הסמכות

עו"ד ענר חפץ: כי זה סעיף בתב"ע. הנושא שהכי מטריד אותנו הוא ביטול השימוש אחרי 7 שנים והסמכות להפקיע את זה אחרי 7 שנים. ההצעה לדחות את זה לתחילת ביצוע עבודות בפועל. אם בסופו של דבר לא תתקבל ההצעה יש לנו פתרון חלקי לפחות לבעיה. הרי רוצים לממש את התוכנית כמה שיותר מהר והפכנו להיות לשותפים עם הרבה מאוד צדדים, חשבנו שיהיה נכון להגדיר בתב"ע אפשרות לתת אורכה לשימושים הללו ולביצוע ההפקעה. מי שמבקש את הארכה לשימוש בחלקה הספציפית שלו במצב הנכנס, מראה שמימוש התוכנית מתעכב מנסיבות שלא תלויות בו. כך שבמקרה כזה זה גם מייצר את התמריץ לכולם לא לתקוע את זה. נושא תמהיל השימושים ויחידות הדיוור להשכרה לצמיתות יש מדיניות דיוור עירונית המדברת כברירת מחדל בקרקע פרטית וזו קרקע פרטית על 15% דב"י לא על יחידות דיוור להשכרה לצמיתות.

היום זה לא רק שזה לא כלכלי, זה נטל ובתוכנית מורכבת מבחינת המימוש שלה עם כל כך הרבה שותפים במושע אין מקום להחמיר על ברירת המחדל במדיניות הדיוור העירונית ולהוסיף עוד 10% יחידות דיוור להשכרה לצמיתות בטח שגם בתוכניות סמוכות אין את זה.

ליאור שפירא: ויתור על דב"י או על דיוור הסיכוי שזה יקרה שואף לאפס. כן.

אביקם כדורי: שמברכים על נושא של תחנת התדלוק, שאתם בוחנים אותה מחדש. אנחנו מבקשים להתייחס לערכי השווי, למגורים ולתעסוקה. מבחינת ערכי השווי לתעסוקה לדעתנו נקבעו ברף הנמוך. אנחנו סבורים שזה 8,000. מבחינת המגורים, אנחנו מבקשים שוב לבחון מחדש. יש נושא של תקן חנייה, מדברים על תקן חנייה של חצי מקום חנייה ליחידת דיוור. לדעתנו, הקביעה היא גבוהה מעט, היא 25,000 שקל למטר אנחנו נמצאים בשווי של 21,000 שקל למטר מבוני פלדלת. לאחרונה יש את עסקת תעש הם מבקשים לבחון אותה שהיא עם ערכי קרקע נמוכים מהותית.

עו"ד וילצ'יק אלי: תחנת הדלק הוערכה בערך גבוה יותר במצב הנכנס, אבל יש הערה לגבי ההמלצה בדרפט כתוב שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עליה ניצב את תחנת תדלוק, ששוויה יתבטא במקדם מתאים. אני לא מבין מה זה מקדם מתאים. הטענה שלנו אומרת שלפי תקן 15 יש את השווי של הקרקע בייעוד תעסוקה ועל המחוברים, אם הם תורמים, לוקחים את שווי המחוברים לא מקדמים כאלה ואחרים. לכן ההמלצה לקחת מקדמים אומרת כבר יהיה 106 ב' ויהיו טענות בנושא הזה. אין מקדמי יש שווי קרקע ושווי מחוברים. נקודה בעניין תחנת הדלק במקרה הזה לפי ההמלצה של הצוות מדובר על תחנת הדלק שהתנו שווי קרקע לתעסוקה פלוס מקדמים אין מקדמים יש שווי מחוברים במקרה הטוב.

תחנת הדלק גרמה לזיהום קרקע. המטלה חלה על כל בעלי הקרקע שצריך לטפל בזיהום של הקרקע. התשובה בדרפט שזו תוכנית גדולה עם הרבה רווחים ואפשר להטיל את זה על כולם. זה לא המצב. במצב הנכנס אם אני רוצה למכור את המגרש שלי ותחנת הדלק רוצה למכור את המגרש שלה תחנת הדלק וכל אחד יוכל לבנות משהו יותר מצומצם. לתחנת הדלק יורידו מהשווי במכירה בגלל שיש לה קרקע מזוהמת שצריך לטפל בה. אין שום ספק שהקרקע של תחנת הדלק שווה פחות, כי מה שבנוי עליה לא שווה ויודעים שמה ששווה יותר הוא המצב היוצא שאפשר בנייה אחרת ובמצב הנכנס הקרקע מזוהמת לכן צריך להפחית. אם הייתי רוצה למכור את הקרקע שלי ושעליה זיהום הייתי תובע את בעלי תחנת הדלק על הנזק שהם גורמים לי בזיהום הקרקע. לכן השווי מופרז לחלוטין וזאת יש לקחת בחשבון.

נושא המחוברים שלנו. אמרנו שלטעמנו בכלל לא צריך להתחשב במחוברים. אמרנו שתקן 15 קובע שאין מקום להתחשב במחוברים, אלא אם יש בהם תרומה מסוימת. כיוון שכל המבנים הולכים להריסה והכל הולך לבנייה חדשה, חשבנו שמיותר לתת שווי למחוברים ואפשר להגיד שאין בהם תרומה ולהתעלם מהם.

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24

אם לא מתעלמים מהמחוברים אז טענו שישנה טעות במחוברים שלנו, לפי היתרי בנייה יש לנו בנייה של 2,374 מ"ר והשמאי קבע 2,074 מ"ר, כלומר 300 מ"ר שיש בהיתר בנייה במחוברים השמאי התעלם מהם. תשובת הצוות בדברט אומרת המחוברים חושבו לפי מתכונת מקובלת והכל נדחה. יש טענה ספציפית 300 מ"ר חסרים ואין על זה תשובה בדברט אנחנו מבקשים תשובה לכך. ככל שמחליטים להתחשב במחוברים אנחנו לא כל כך מבינים את התחשיב. פשוט זרקו מספרים ואנחנו רוצים להבין את המשמעות של המחוברים.

טענה נוספת היא לגבי החלקה שלנו חסר בה 77 מ"ר שהוצאו מתחום החלקה. כיוון שהשטח מיועד עפ"י התוכניות של תת"ל 101 להיות חלק מהתת"ל אנחנו עדיין סבורים שהיה נכון להכניס את החלקה במלואה גם אם לא משנים את הייעוד ונותנים שווי נמוך הוא עדיין שווי. הכללים של המשנה ליועמ"ש לממשלה קרקע שעדיין לא נתפסה בה חזקה על פי סעיף 5 לחוק המקרקעין ולא פורסם נכנסת ע"ש הבעלים ומקבלת זכויות. לכן אנחנו חושבים שנכון להכניס את המטרים הללו. אפשר להשאיר אותם בייעוד. להפריד אותם במצב היוצא מהחלקה אבל לתת להם את השווי שצריך לתת להם, זה בנושא של ה 77 מ"ר. לא ברורה ההוראה בתוכנית שמדברת שתאי השטח הציבוריים הבנויים יירשמו בעלות עיריית תל אביב ללא תמורה התכנית לא קובעת תמורות ולא תמורות. אם יש זכות להפקיע ללא תמורה אז תפקיעו ללא תמורה, אם מתקבל במסגרת האיחוד וחלוקה אז התקבל במסגרת האיחוד וחלוקה, תכנית לא קובעת אם יש תמורה או אין תמורה. החוק קובע מתי זה בתמורה ומתי זה לא בתמורה. הערה שנייה למהות של העניין הזה ישנה החלטה אחת של ועדת ערר בירושלים. השאלה האם אפשר להטיל על יזמים את הבינוי של השטחים לצורכי ציבור היא בספק כי משתמע מהתוכנית שאנחנו רוצים ליצור לעירייה שטחים מבונים, לא מקובל. העירייה יכולה לקבל שטח הבינוי, היא צריכה או להגיע ליזמים שהיא משלמת עליו, או שתקנה בעצמה, או שהגיעו להסכמים כאלה ואחרים. לטענתנו הדבר הזה פסול. נושא נוסף ריכוז הבעלויות אני לא מבין את הפטנט של העירייה בקשנו מכיוון שיש שני בניינים אז במקום שכל הבעלים יהיו בעלים של שני הבניינים, כמו שבטבלה המקורית, כלומר היה במגרשים נפרדים, אבל כולם היו בעלים בכל הבניינים, תרכזו חלק מהבעלים במבנה אחד חלק במבנה שני יקל קצת על המושא. מספיק שיהיה בעלים אחד בעייתי ובניין אחד יידפק לא השני כי הוא רק בבניין אחד. כשחילקתם בטבלה המקורית את כל הזכויות בין כל הבניינים יצרתם קושי ששני הבניינים חייבים ללכת בו זמנית בהסכמות מלאות. הפתרון במקום לבוא ולהפריד באתם ועשיתם את הכל מגרש אחד ועכשיו כולם, אין שאלה של ריכוז הבעלויות, כי כולם בעלים של המגרש.

הראלה אברהם אוזן: אתם מבקשים להפריד ולעשות הפרדה בין הבעלויות בין הבניינים ? **אלי וילצ'יק:** כן שכל אחד יקבל את הזכויות של בניין אחד. אז יהיה מצב שיהיה פחות בעלים במצב היוצא שצריך להגיע איתם להבנות. שאלתם מה יהיה ב 106ב אני לא מבין אם מגרש אחד במושע אפשר לבעלים אחד בתוך המושע לעשות בניין אחד לבד. אנחנו במושע עם העירייה, אז זה שאתם רוצים בניין C לעצמכם, מגרש אחד לבעלים בשותף, אבל C של העירייה. לא בטוח שזה אפשרי ולא בטוח עד כמה זה עומד בטבלאות האיזון תקחו את זה בחשבון. אתם מכניסים אותנו למושע עם העירייה בבניין של העירייה, וההוראות שלו בטבלה לא בטוח מה הם יעשו. בנוסף לא יכול להיות שהעירייה תקבל בניין שלם לעצמה ולא ייתן מקדם מושע לאחרים במצב היוצא.

גם אם אפשר לתת לעירייה בניין אחד כולנו בעלים לקרקע ואת כל הבעלים בקרקע אתם מכניסים למושע בשני בניינים ובעלים אחד יוצא כבעלים לבד בבניין אחד, ברור שצריך לתת לי מקדם מושע שאנחנו ניצלנו 0.85. במקרה איך הטבלאות יצאו מצוין. תגלו שפתאום אתם לא יכולים לקבל בניין אחד לבד בעצמכם, כי כנראה שיש עודף זכויות שניתנו ולכן גם בנושא הזה של הנתניה לבעלים אחד מקבל לא במושע ואחרים כן במושע וזה לא בא לידי ביטוי בשום מקום בטבלאות זה דבר שאי אפשר לעשות אותו. **חיים כלפון:** תחנת דלק, כשעושים איחוד וחלוקה הקרקע צריכה להיכנס כבלתי מבונה ואת המחוברים יש לתת להם עלות פיזית. אין כביכול קשר בין שווי הקרקע לבין שווי תחנה דלק. שמאי התוכנית לקח את שווי התחנה, וחילץ אחורה את הקרקע. אי אפשר לעשות את זה. ונתנו בפירוש לעניין הזה בדברי ההסבר לתקן 15 נרשם כדלקמן: "במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שווי החלקות כבלתי מבונות. זאת אומרת, אין רלוונטיות אם קיים על הקרקע הזאת משהו. צריך לקחת אותה כקרקע ריקה, ולא עם מקדם ולא שום דבר אחר. לגבי המחוברים זה לא שווי מחוברים, אלא רק עלות פיזית שלהם."

עו"ד אייל שקיב: אני מייצג מתחם מוטורולה תוצרת הארץ, איסט-אנד. הגשנו התנגדויות אולם אנחנו לא בתחום התוכנית. יש לנו שפ"פ שהוא נושק לתא שטח 301 שהוא אמור להיות גם שטחים ציבוריים. ביקשנו שהפריסה של השטחים הציבוריים תהיה כמו בנספח הבינוי ששם את המבנה הציבורי כמו ביי"ס ממש בחלק הצפוני ליד רחוב נחלת יצחק, ואת החצר משחקים בצמוד לשפ"פ שלנו, שגם אמור להיות איזושהי גינת משחקים בקשנו שזה יהיה משהו שהוא מחייב והוא קבוע.

הנושא התנועתי הרמפה רחוב תוצרת הארץ רח' חד סטרי וצריך לקחת בחשבון שהרחוב הזה אמור להכיל גם את הפרויקט שלנו ובו 390 דירות ושטחי מסחר גם את פרויקט תוהא 1 ו 2 יהיו הרבה שטחי מגורים. אנשים יגורו כאן לא רק אנשים שבאים לעבודה. לכן הצענו שהרמפה תהיה רק מרחוב נחלת יצחק שזה גם תואם את המדיניות שלכם לרחוב יגאל אלון. אתם גם המלצתם שם בגלל עומסי התנועה.

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022 - '24

אופציה שנייה לעשו איזשהו חיבור, אם בדרך סטטוטוריות או שצ"פ שיאפשר גישה לרחוב נחלת יצחק מהפרויקט שלנו ולפרויקט שלנו. ראינו את העמדה של הצוות המקצועי, הם אומרים שהם רוצים לשמור על גמישות, ובגלל שמגרש 301 אמור להיות של העירייה, אין כרגע הוראה בתוכנית שמחייבת את העירייה לבנות קודם כל את השטח הזה.

עם כל הכבוד לגמישות אם לא יהיה פתרון החלופי הזה, יהיה פה ממש מפגע תנועתי. טענה נוספת שהתקבלה חלקית. בגלל המגדל הדרומי שלנו אמור להיות בממשק למגדל התעסוקה, כאשר בנוסח המופקד של התוכנית אמור להיות מרחק של 16 מטרים הסברנו שהמרחק קרוב מדי, הצוות המקצועי טען שזה בגלל תת"ל 133. לא הצלחתי להבין את זה אני לא חושב שבתוכנית בינוי אפשר לקבוע מה יהיה קו הבניין, אני חושב שזה משהו שצריך לקבוע עכשיו בתוכנית עצמה.

טענה רביעית היא עניין מנהרת הרוחות היכן שיש מגדלים יש רוחות מטרופות במיוחד מי שיושב על כביש 20 בנתיבי אילון. בפרויקט שלנו בתב"ע הנקודתית גם היה לנו דוח מיקרו אקלים, כמו בתוכנית הזו אבל אנחנו גם בשלב של הרישוי עשינו בדיקה של מנהרת הרוחות והבדיקה הזאת אומרת שצריך לבדוק שמנהרת הרוחות לא פוגעת במרפסות השמש של המגורים שבה אדם לא יעמוד במרפסת והרוח תעוף אותו.

והממצאים של הדוח שלנו, של המיקרו אקלים המפורט של הרישוי, היו שונים לגמרי מהדוח מיקרו אקלים של התוכנית, כי כשבאו והסתכלו על הרישוי ועל העמדה של הבניינים, הגיעו למסקנה אחרת. אנחנו מבקשים שתעשו את זה כאן שתחייבו שיהיה דוח מיקרו אקלים גם בשלב הרישוי.

עומר וולף: מקריא את ההתנגדויות של נכסי ד.ק.א וחברת נת"ע ומה"ע מתוך הדרפט.

מציג את המענים להתנגדויות מתוך הדרפט.

לעניין חניית אופניים. המלצנו בתיקון לשים לב לא למחוק את זה.

ליאור שפירא: אנחנו מפנים למדיניות, אבל זה מעבר למדיניות, לקבוע את החלטת הוועדה בהוראות המדיניות לא נוגעת להקצאת חניות אופניים לציבור בפרויקטים פרטיים.

התקן מינימום, שהוא יכול ולעיתים מחמיר אם המדיניות ישתנה, רק תקן פה קובע מינימום.

ממשיך במענה מהדרפט

ארז כהן, שמאי תוכנית: השווים בטבלת האיזון הזו הם בעצם האבסולוטיים אפשר להתאים אותם לשווים של השמאים המתנגדים ואפשר לא הרי מה שאנחנו מחפשים פה זה יחסיות. אם יש פסיקה עכשיו נמוכה מאוד במגורים בתע"ש השלום בגלל המכרז האחרון אפשר להתייחס אליו ולתקן.

חיים גורן: יכול להיות, אבל יכול להיות גם שלא.

ארז כהן: אם השתנה היחס בין מגורים לתעסוקה. זאת שאלת המחקר, לא השוים הם בעיה, השאלה **חיים גורן:** אם אנחנו עושים את השאלה הזאת עכשיו.

ארז כהן: היו"ר שאל אותנו למה לא התייחסנו להם לשמאויות חדשות שקיימות או למכרזים חדשים.

אחד שהמועד זה משהו חדש ואנחנו צריכים גם לבדוק את שווי התעסוקה. הנקודה החשובה כי כל המחלוקת היא פה בעצם להוריד את התעסוקה שמקבלת העירייה, ולעלות את השווי המגורים זו המטרה פה של המתנגדים, כדי שייכנסו למגרש בית קליפורניה.

אומר לכל המתנגדים אני לא חושב שהמטרה שלהם היא להיכנס לשותפות עם העירייה בבית קליפורניה, שהוא בית משותף עם חוכרים שחידשו את החכירות שלהם, יהיה כאן תהליך כנראה בבית משפט ארוך ימים.

אף אחד פה מהחוכרים רוצה לקבל זכויות עם מגרש עירוני שיש לו חכירות ארוכות שחודשו ל 60-או 80 שנה ולעשות את הפירוק שם, זה דבר הכי מסובך שניתן לעשות.

אודי כרמלי: מכיוון שיש כאן מגרש אחד לכולם, השווים רלוונטיים לכול ולכן האחוז היחסי ביניהם האחוז היחסי יישאר אותו אחוז יחסי גם מגרש התעסוקה בפנים.

חיים גורן: אם השתנו ערכי השווים בין תעסוקה למגורים בתקופה הזאת, אז יש משמעות לשמאות החדשה. זה לא יחסיות כבר, אם הכל היה מגורים, אז הייתי אומר, בסדר, אין הבדל.

אודי כרמלי: כל רגע נתון שתעשה שמאות השתנה. השמאות שנערכה תהיה בעת הפקדת התוכנית. ותהיה עריכה מחודשת וגם לזה יהיו התייחסויות של 106.ב והיה חשוב לייצר את הקו המשווה.

ובניגוד לדיונים אחרים שאומר אני שווה יותר או פחות, אתה בעצם רוצה לאזן בין חלקות שונות פה הסיטואציה היא שכולם נכנסים לחלקה אחת.

דני ארצי: בסוף העניין הוא כאן יחסיות בין כולם. יוצאים במגרש אחד ולכן כולם במגרש אחד.

ארז כהן: במצב היוצא יש כאן למעשה שני פקטורים משמעותיים. זה שווי קרקע למבונה למגורים ושווי קרקע מבונה לתעסוקה. טענת המתנגדים שאתה נתת תעשייה גבוה למגורים נמוך לתעסוקה, הם רוצים לשנות את זה ולערבב את היחסים בין העירייה לפרטיים. אני אומר שהמטרה פה צריכה להיות הפרדה

ולשמור על היחס הנכון. אם טוענים לי השמאים שצריך להוריד את שווי המגורים שימו לב גם מה הטענה משרת נתונים בין 13 אלף שקל למטר מבונה ל 20 אלף שקל למטר מבונה בטענות המתנגדים בין השמאים שלהם. צריך לשמור על היחסיות אז אם אני אתקן את שווי המגורים, אני כנראה צריך לתקן גם את שווי התעסוקה, ויתכן והיחס ביניהם לא ישתנה בתוצאה.

במצב הנכנס בחלקות בבעלות פרטית כמעט כולן מבונות בעוצמות כאלה ואחרות לא נכנסו לנושא המושע הפנימית בתוך הבעלויות. מדוע? כי במילא אנחנו נותנים שווים ממוצעים והבעלות כאן בסוף היא

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24ב' -

החלוקה הקדסטטרית נמחקת, והם כולם יהיו באיזושהי סיטואציה של מושע כזאת או אחרת. אם נתחיל להיכנס למקדמי מושע יהיה ויכוח אינסופי ולכן שמנו את כולם במחנה משותף אחד לטובתם. מי שבכלל לא במושע זה עיריית תל אביב עם מגרש בית קליפורניה. גם בית יעקבי, שטוען, שכביכול הוא אחד שם יש בעלות של חברות ופרטיים כנראה אולי בשליטה אחת. אני חושב שעדיף היה להימנע מזה כי אם נתחיל להיכנס ליעקבי ולהגיד לו הוא אחד, אבל אחרים 0.2 ואולי עיריית תל אביב 1.1 כי היא בעלת מגרש גדול ואחר. אז זה היה יוצר כאן התנגדויות אינסופיות, במצב המורכב הזה עדיף לתת להם מקדם אחד.

ליאור שפירא: למעשה אחד הגורמים שהכי יוצאים עם ידם על התחנה זה עיריית ת"א
ארז כהן: תיאורטית כן

ליאור שפירא: למה אתה עושה את זה ?

ארז כהן: במקרה הזה היה צריך להביא את כל הבעלות הנכנסת למכנה משותף לדעתי המקצועית.
ליאור שפירא: אם היית עושה את זה בשיטה האחרת, האם לדעתך הזכויות של העירייה היו גדולות יותר ?
ארז כהן: אם היינו רק למרכיבי המושע ?כן.

חיים גורן: אבל כל התוכנית הייתה מתעכבת כל התהליך, נכון? לך עדיף לממש מהר ? לא.

ליאור שפירא: לא, אתה הופקדת לדאוג לתושבי העיר תל אביב יפו ולמעשה הם יוצאים מופסדים, כי הזכויות שלהם נעשות קטנות יותר.

ארז כהן: לא מדויק, רק אם אנחנו עכשיו מבודדים איזה מרכיב מסוים והם לא מתייחסים אליו. אנחנו צריכים להתייחס על המכלול. אם למשל היינו נותנים יתרון לעירייה ומכניסים אותה נניח למגרשי המגורים כתוצאה מזה היינו מכניסים את התוכנית הזאת לבעיית יישום לדעתי מטורפת. יישום של התוכנית הזאת לא היה קורה עוד שבע שנים אם היה קורה בעשור הבא. כי גם וודאות ממושית, בסוף יש לה השפעה על שווי. הרעיון הוא גם לא רק עכשיו להתייחס לכל מקדם וכל אחד עם היתרון חיסרון הספציפי שלו, אלא גם להסתכל על ראייה כוללת על התוכנית. אני בטוח שתשאל את המתנגדים האם האינטרס שלהם עכשיו לקבל זכויות גם במגרש העסוקה עם עיריית תל אביב עם החוכרים, עם ארוכי הטווח שלה יש שם מורכבות מטורפת. להיות שותפים עכשיו של גורם פרטי שנכנס במפרוז בבעלות אחת ולהיות פתאום שותף בפרויקט כזה עם עיריית ת"א לדעתי זה חיסרון גדול. לנושא איגום הזכויות מקצועית שמאית אני יכול להסכים עם המתנגדים שהיה עדיף כל אחד לקבל מגרש נפרד. אבל יש גם הנחיה תכנונית, היא שזה מגרש אחד

דני ארצי: מסיבות תכנוניות הוחלט לאגד את שלושת תאי השטח A, B, ו, C-ש-C זה קליפורניה ו A-ו, B- ולעשות מהם מגרש אחד.

ארז כהן: אם זה לא מגרש תכנוני אחד אין פה בכלל תוכנית את העוצמות האלה של הזכויות.

מאחר והיה אילוץ שמאי נאמר כי זה מגרש אחד והעלינו את סוגיית עיריית תל אביב ובית קליפורניה אז מה אנחנו עושים עם זה, אנחנו נחזיק גם את העירייה ואת הפרטים לכולם, גם לתעסוקה וגם למגורים אבל תכנית לא ישימה. אז החלטנו שזכויות עיריית תל אביב יהיו באותו בניין C אותה שטח C והוא לא מגרש תכנוני נפרד לתוך עירייה תשמעו. לצורך ההפרדה בין עיריית תל אביב לבין הפרטים עשינו את אותם כוכביות זה הפתרון הכי טוב ליישום התוכנית כי הפתרון האחר לתת לכולם זכויות במושע בכל המגרש הזה זה לא יקרה. למה לא עשינו את ההפרדה הזאת הבעיה שמגרשי המגורים המגדלים לא זהים לא מבחינת המיקום שלהם. יש שם הרבה מאפיינים שונים. אני צריך להיכנס גם למקדמים לכל בניין במצב היוצא. אז מרחיב את הוויכוחים ויהיה פה 106 ב. לכן העדפנו לשים כל אחד מפרטי הבעלים הפרטיים בחלק היחסי שלו בשני המגרשים. ימומשו שני מגרשי המגורים.

נושא תחנת הדלק -ישנם ארבעה נתונים חשובים מאוד, שבגללם בעצם הצלחנו לשכנע שיש מקום לתת מקדם לתחנת הדלק. יש כמה גישות אבל לא ניכנס לזה פה בוועדה. יש כמה עובדות לגבי תחנת הדלק, שהמתנגדים לא הביאו אותם בחשבון אחד היתר של תחנת הדלק הוא משנת 2002 היה לה היתר קודם גם לבניית שטח לתעסוקה. כלומר התכלית של תחנת הדלק או השימוש שלה הייתה בנוסף לשימוש תעסוקה, כי היה גם היתר כזה. התחנת הדלק הזו נרכשה במקור ביחס של אחד לשלוש לשווי מגרשים של התעסוקה בסביבה באותו מועד שהיא הוצאה בה יתר.

ליאור שפירא: למה זה חשוב?

ארז כהן: כי אומרים זה היה מגרש במועד שהיא נרכשה. כי אני טוען שמגרש תחנת הדלק שווה משמעותית יותר משווי מגרש תעסוקה.

ליאור שפירא: וזה אתה גוזר מהמחיר שהוא נרכש?

ארז כהן: זה אחד המובאות שאני מביא. המתנגדים טוענים כשאתה מתייחס לעסק הזה כקרקע בלבד אין מבנים ואין תחנה אחד לאחד שווה מ"ר תעסוקה, זה לא נכון. כי שמאית השוק משלם על מגרש לתחנת תדלוק ביחסים של 3-1 ליותר, משווי תעשייה או תעסוקה בסביבה. זאת הטענה שלי.

ליאור שפירא: אל תסביר לי למה, אתה קיבלת בתור אקסיומה שהשטח הזה נניח אם הדונם הזה שעומד על תחנת היה ריק, אז אם זה היה מיועד למסחר או כל דבר אחר, זה היה שווה מיליון שקל. ומאחר ויש אישור לתחנת דלק, הוא שווה שלושה מיליון שקל. לכן אתה גוזר את הסכום שלו משלושה מיליון שקל.
ארז כהן: נכון.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 24-0022

ליאור שפירא: אם בעל הקרקע היה קונה אותו במאה מיליון שקל, היית גוזר אותו לפי מאה מיליון שקל ?
ארז כהן: הייתי בודק את העסקאות של תעסוקה בסביבה באותו מועד שהוא קנה את זה במאה מיליון.
ליאור שפירא: לכן אין חשיבות לחלוטין במה הוא קנה אותו.
ארז כהן: אין חשיבות למכירה החשיבות הייתה להבחנה ביחס.
ליאור שפירא: אתה לא נכנס לשימוש אתה נכנס לשימוש? השימוש הוא פקטור?
ארז כהן: הקו הכחול כולל את תחנת הדלק. כן לדעתי המקצועית, השימוש הוא פקטור. אתה בוחן גם על פי תקן 15 את שווי השוק של הקרקעות במצב הנכנס ? המתנגדים אומרים שבמצב הנכנס התכנון היה רק תעסוקה.

ליאור שפירא: תמיד אתה בוחן את שווי השוק לפי השימוש ?
ארז כהן: אני בוחן את שווי השוק גם לפי השימוש. העירייה על השימוש הזה של תחנת הדלק גבתה את היטל השבחה. אבל אם אתה מקבל את טענת המתנגדים אז למה העירייה גבתה אם התחנה זה רק עסק. למה על עסק שווי קרקע פתאום עלה ? אני חושב שהיטל השבחה היא על שווי הקרקע, בהוצאת היתר.
ליאור שפירא: זה לא קשור. אני לוקח ארנונה יותר גבוהה.

דני ארצי: ארז עשה מנקודת המבט של מה שהוא עשה בהפקדה, ומה שהוא עשה בסדר מבחינתו. אנחנו לא קיבלנו את זה. שיהיה ברור, אנחנו לא קיבלנו את זה. חשוב שהמתנגדים ישמעו שבסופו של דבר קבלנו שתחנת דלק נכנסת באותו צבע כמו כולם, שזו תוכנית-1043 א' שזו תעסוקה רק יש לה יתרון מסוים **חיים גורן:** עדיין, יש לה גם חיסרון של הזיהום קרקע, זה מה שהם טוענים.

דני ארצי: זה נושא אחר. אנחנו קיבלנו את ההתנגדויות, והורדנו את שווי תחנת הדלק במצב הנכנס. היא נכנסת כמו כולם רק עם יתרון מסוים. יש לתחנת דלק אפשרות בניגוד לכל החלקות מסיבב לעשות את תחנת דלק בעוד שלאחרים אין ותחנת דלק זה בכל זאת פקטור, זה 5% יתרון בגין הזה.
ארז כהן: היתרון הוא שנכון להיום רק השטח הזה יכול לקבל את הזכות הזו של תחנת הדלק על פי תמא 18 תיקון 4 ועל פי מדיניות העירייה. זה המקום היחיד שתאורטית היה מקבל תחנת הדלק זה המענה לכך שנאמר בהתחלה שבשטחי תעשייה בעבר שכל אחד היה יכול לבקש. במקרה הזה כבר לא ניתן לבקש, זה המקום היחיד שבו ניתן במצב הקודם לקבל את הזכות הזו לתחנת הדלק.

זיהום הקרקע עוד אין שום הוכחה שיש שם זיהום קרקע יש חשד לכן זה לא נכנס במועד שערכנו את הטבלאות. אני חושב שצריך לקבל פה איזשהו נתון קצת יותר למעשים לגבי זיהום הקרקע, ואז אפשר יהיה לבחון האם צריך להתייחס או לא צריך להתייחס. אם היינו הולכים לשווי השוק של הקרקע, אז הוא היה גבוה משמעותית, וכך אפשר היה להוריד את אותה הוצאה ככל שהיא קיימת היא קיימת.

חיים גורן: הייתה פה התנגדות לגבי שטחי השירות שאמרה שיש פה היקף קטן מאוד 33 מ"ר שזה 32% זה אומר שבעצם זה נע בין 28% ל-50% כלומר אנחנו נוגעים פה בקו התחתון של שטחי שירות. מגדל 70 קומות מאוד צפוף נראה לי קשוח לצופף את השטחי שירות מסדרונות מאוד קטנים פרי מעלית ומדרגות מאוד מאוד קטנים וצפופים. אני לא מבין למה השטחי שירות ניתנו על הרף התחתון כמעט הכי תחתון. אם אתה עושה 32% כשהטווח הוא בין 28 אלף ל 50 היינו צריכים להיות איפשהו באמצע לפחות שאלה תכנונית.

אורלי אראל: התוכנית הזאת צריכה לעמוד בהוראות תוכנית המתאר תא 5000 והיא מגיעה לרח"ק המקסימלי של תוכנית המתאר. אנחנו לא יכולים להוסיף שטחי שירות, כי אם תהיה הוספת שטחים התוכנית לא תהיה בסמכותכם. הגענו לרף העליון של זכויות הבנייה באזור הזה בתוכנית המופקדת הגענו לרח"ק המקסימלי של תוכנית המתאר.

חיים גורן: זה לא שהיינו מחויבים להגיע לזה מלכתחילה. אני גם חושב על איכות החיים של האנשים שיגרו שם.

אורלי אראל: בתוכנית יש אופציה להמיר שטח עיקרי לשטח שירות. כשמישהו בא להוציא היתר בנייה יש צוות מקצועי ברישוי שעובר קודם אליכם לאשר תוכנית עיצוב אז אנחנו בוחנים. ברור שאם זה מנוגד לתקנות ואם יש מסדרונות לדוגמא באורך 100 מטר ברוחב של 2.5 מטר. לא נמליץ על זה.

חיים גורן: אבל זה תחום אפור.
אורלי אראל: אנחנו בכל התוכניות נותנים שטח שירות מינימלי. אנחנו עושים בדיקה עם הרישוי ועם השירות המשפטי. בחנו עשרות תוכניות על שטחי שירות מינימליים במגדלים. אם אנחנו נראה במסגרת המינימלית.

חיים גורן: את יכולה להגיד כאילו מבחינתי סביר לא צפוף מדי.
אורלי אראל: כן, כן. אני רואה אנשים גרים נורמלי במצב כזה. כן ואפשר לראות כאלה הרבה היתרי בנייה. זה אומר שבתב"ע נפחית להם את השטח העיקרי. נבחן את זה בעת תוכנית העיצוב ובהיתר הבנייה.
חיים גורן: הגודל הקובע של השטח הציבורי. כל השטח הציבורי המפוספס החום ירוק הוא כולו 4.3 דונם ? לפי מיטב ידיעתי, שטח בית ספר נניח, צריך לפחות לפחות 3.5 דונם. נכון? כלומר נשאר מעט מאוד.
אורלי אראל: כל זיקת הנאה שאתה רואה שם, זיקת הנאה שמתנהגת כל האדום זה שטח פתוח לרווחת הציבור שפ"פ עם זיקת הנאה שמתנהג כמו כיכר אתרים.

חיים גורן: מי מתחזק
אורלי אראל: אנחנו מתחזקים. זה לא יהיה בית משותף
ליאור שפירא: אבל את יכולה להצמיד זה לבית קליפורניה.
זבולון אלחנן: אם המצאנו פטנט ואנחנו חושבים שהוא טוב. בשם ? כן. אפשר לרוץ איתו.

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24 -

חיים גורן: שטח חום מבונה שטחי ציבור, כמה מטראז' יש לנו שם ?
עומר וולף: 4,000 מ"ר ציבורי בנוי מה שאנחנו רואים כאן זה לפני התוספת שהיא חלף לתשלום לקרן קירוי איילון.
 ב101C השתי קומות שהם בהיקף של 3,650 מ"ר הבנויים, יש להם קרקע? במגדל התעסוקה, לא. אלה שטחי ציבורי בנויים, התווספו אליהם עוד 786 מ"ר שמצוינים בטבלה 5 בהוראות המופקדות, חלף קרן קירוי איילון. ב, 101A- בקומת הקרקע של מגדל המגורים, יש 350 מ"ר שטח ציבורי בנוי בקרקע שהוא יוכל לשמש לגני ילדים. ובנוסף עוד 1,528 מ"ר, שהם חלף להשתתפות במימון קרן קירוי איילון
חיים גורן: זאת בגלל שכמות התושבים והכל נצטרך עוד שטחי ציבור מבונים
עומר וולף: האזור הזה גם מנימוקים של התוספת של דירות המגורים והצורך הציבורי אל מול תוספת שטחי התעסוקה מאוד נרחבים והצרכים של נחלת יצחק היום, נדרשים שטחי ציבור בנויים בהיקפים גדולים, כי השכונה היום לא יודעת לספק את המענים האלה.

ליאור שפירא: חברי הוועדה רוצים שהשטחים יוצמדו לעירייה. יוצמדו בית קליפורניה מה שעשית בכיכר אתרים.
הראלה אברהם אוזן: אבל בכיכר אתרים הייתה הסכמה של בעלי הקרקע. אם תגיעו להסכמה עם כל בעלי הקרקע, אז כן.
אלי לוי: אבל אז צריך להשאיר בניין סי. מכיוון שהוא כולו מוחזק על ידי חוכרים מטעם העירייה ואי אפשר לערבב אותם עם אחרים, תצמיד אליו מה שאתה רוצה.
הראלה אברהם אוזן: אבל המגרש, הוא כרגע במושע והוא יישאר במושע אבל צריך פה הסכמה.
אלי לוי: אפשר להמליץ על הדרך של רישום הבית המשותף וכל עוד זה בתוכנית.
ליאור שפירא: אלי לעניין פינוי השטח בתום שבע שנים. אני הצעתי שרק מתי שיוצא ההיתר אז יצטרכו לפנות אבל את הבעלות על הנכס ייתנו במידי לעיריית תל אביב. אופציה שנייה הייתה שזה לא מחייב עד שבע שנים אבל זה יחזור אלינו לוועדה שימושים חורגים. כן זה יהיה שימוש חורג.
אלי לוי: אחת הבעיות שחלק מהעסקים עושים על השטחים הציבוריים אז היינו מוכנים לא להפקיע את השטחים כל עוד העסקים נמצאים אבל אנחנו מצפים נתנו פה זכויות משמעותיות וכל אחד פה מבעלי הזכויות מקבל נתח משמעותי בתוכנית. יש ציפייה שהוועדה לא עושה תוכניות שישארו במגירה. ואחת הדרכים זה הגבלת השימושים החורגים. בואו תגידו, חמש שנים שבע אבל אחרי שבע שנים לא נאשר אלא באישור מיוחד של הוועדה שיבוא אותו זה, שישביר למה הוא רוצה לעכב את כל הפרויקט.
ליאור שפירא: לשיטתך, אנחנו לא רוצים לכתוב שום דבר, כי בעוד שבע שנים, זה הפוך להיות שימוש חורג.
אלי לוי: הוועדה לא תאשר ואז לא תהיה ברירה יצטרכו ללכת לפרויקט. אם הוועדה תחשוב שכן.
הראלה אברהם אוזן: מה שהטריד אותם שיש להם בניין מתפקד ופעיל ובתום X זמן יש הוראת הפקעה
אלי לוי: אבל בכל התוכניות זה ככה, מה קורה עם בית שיושב על דרך.
ליאור שפירא: אבל על מנת שמשוהו יהיה שימוש חורג, סימן שהשטח מתחתיו לא מתאים למטרה שלו.
אלי לוי: אף אחד לא יתאים יותר תחנת הדלק נעלמת.
ליאור שפירא: איך השימוש משתנה? כי שונה יעוד הקרקע. אתה אומר בוודאות שאין אף אחד שבשינוי ייעוד יהיה כמו היעוד היום
אלי לוי: נכון. אנחנו כוועדה פה ברור שהיא מקדמת תוכנית, היא רוצה לממש אותה בעיקר באזור הזה. לא יכול להיות שהמקום הזה יישאר כמו שהוא בגלל שאיזה אחד רוצה עוד להישאר סעיף 197 מאפשר לוועדה לקבוע זמן.
הראלה אברהם אוזן: הם אומרים הזמן הזה לא ריאלי אבל הם טענו פה שהם יצטרכו ללכת לפירוק שיתוף ואתה צריך לאפשר להם שימוש חורג משצ"פ זה בעייתי. השימוש החורג שאתה תצטרך לאשר להם בשונה אולי ממבנים אחרים שיושבים על ייעוד קרקע שכיר הם יושבים על ייעוד קרקע ציבורי שצ"פ במצב היוצא אז אתה תבוא הוועדה בשימוש חורג תאשר להם משצ"פ
אלי לוי: למה אני אומר שהוא יידרש לשימוש חורג? כי יש לו שותפים במגרש שיגישו התנגדויות והוועדה תחשוב שגם היא רוצה לקדם פרויקט ולא לאפשר לשימושים שהם כבר לא רלוונטיים לאזור הזה שמתפתח ויש תב"ע שהוועדה אישרה ונתנה המון זכויות כדי שיהיה תמריץ. שמאיי המקרקעין אומר שהערך עלה פי שש מה אתה יכול לתת יותר מאשר זה אין סיבה אין סיבה בעולם.
הראלה אברהם אוזן: לכן אני מאוד הופתעתי לשמוע פה טענות של אנשים שרוצים לצאת מהתוכנית
ליאור שפירא: האם אנחנו יכולים לשלוט על המגבלה שיבואו אלינו לאריך אז אומרת היועצת המשפטית שיכול להיות שבחלק יהיה לנו בעיה לתת שימוש חורג.
הראלה אברהם אוזן: נכון אנחנו נקרא לזה בשם אחר, ניתן אורכה להאריך את זה בכפוף לפרסום.
אלחנן זבולון: אם המצאנו פטנט

מהנדס העיר עזב הדיון ובמקומו יואב זילברדיק מ"מ מהנדס העיר

התוכן	מס' החלטה
5084/מק/תא/507-1068436 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24 - 6

חיים גורן: דיברנו לאחרונה בנושא של מרפסות סוכה ואחד הפתרונות שאז דיברנו עליהם האפשריים זה בנייה מרקמית יש את הגג המשותף ואז הוא כביכול מחליף את החצר שפעם הייתה חצר שמאפשרת לאנשים לבנות סוכות. שבעצם יש פה גג משותף נכון עם שימושים פעילים. הם יכולים לעשות שם בריכה אקולוגית שבילים כאלה ואחרים ובסוף לא יהיה שם שטח אמיתי שיכול תושב לבוא ולרדת ולבנות את הסוכה שלו. השאלה אם אנחנו יכולים עם זיקת הנאה מוצמדת לעירייה לוודא שיש שטח שמאפשר את השימושים האלה בוודאות.

אלי לוי: צריך לקבוע שיהיה שם שימוש אפשרי ציבורי ולקבוע שם זיקת הנאה שניתנת לעירייה ולציבור היא נרשמת על שם העירייה ואז הציבור יוכל להינות מזה כי יש לו זיקת הנאה. אתה צריך לכתוב ולקבוע א' שהגג הזה יכול שיהיה בו פיתוח גינות ופעילות ציבורית,

חיים גורן: אבל בצורה שלא תמנע את הסוכה.

אלי לוי: אז תקבע את זה בתוכנית עיצוב. עכשיו תיתן הוראות ובתוכנית עיצוב תגיד מה אתה רוצה.

חיים גורן: תכניסי התייחסות לדבר הזה בתב"ע.

אורלי אראל: הגג זה של הדיירים. מותר לשים פרגולה על הגג להצללה האם אם שני אנשים רוצים להקים סוכה ולא פרגולה

חיים גורן: איך אנחנו מאפשרים את הדברים האלה

אלחנן זבולון: כאן מדובר על 70 קומות.

חיים גורן: למה לא לכתוב סוכות בפירוט. המלונאות איפה היא אמורה להיות 25% שטחי תעסוקה למלון במגדל תעסוקה ?

אורלי אראל: כמו בכל תוכנית במע"ר אנחנו מאפשרים המרה של שטחי תעסוקה למלונאות. מלונאות זה שימוש של תעסוקה לכל דבר ועניין.

תגובת יזמי התוכנית עו"ד דיוויד אמיד: לגבי ההתנגדות עו"ד וילצ'יק אם שמאי התוכנית יודע לאגום זכויות במגדל A או במגדל B כך שבעלים פרטיים יהיה בזה לבד או בשני לבד אז לנו אין התנגדות לדבר הזה ובלבד שיעשה כמובן על בסיס שיקול דעת מקצועי-שמאי. היו בין המתנגדים שביקשו לאגום זכויותיהם באחד משני מגדלי המגורים. אחד אין כוונתם של המתנגדים למצוא את עצמם במגדל לתעסוקה של העירייה יחד עם 150 חוכרים ועם כל המורכבות של העסקה אז הם מתכוונים ב A-או ב-B. כיוזמי התוכנית אין לנו התנגדות שמי מבין המתנגדים שביקשו לאגום זכויותיהם במגדל A-או במגדל B, ככל והשמאי יודע לעשות את זה בצד המקצועי שלו. צריך לציין שהתוכנית תוכננה מהיום הראשון באופן הזה, שהעירייה מקבלת את כל זכויותיה במצב היוצא בתא שטח C ללא הדבר הזה לא הייתה תוכנית. שבמצב היוצא זכויותיה של העירייה תוקצנה במלואן, כולן, במגרש C-אנחנו הבעלים הפרטיים לא נתרבב עם העירייה במצב היוצא בתאי השטח.

תחנת הדלק - שמאי התוכנית מר ארז כהן קבע את מה שקבע הוגשו התנגדויות והוועדה תחליט ותנחה אותו בהתאם. בדראפט נאמר שהשמאי יקבע מקדם מתאים לתחנת הדלק. שמאי הוועדה ציין פה לראשונה את איזושהו ביטוי אחוזי מסוים. אני אומר מי שיקבע את השווי ומי שיקבע את המקדם זה שמאי התוכנית. והוועדה לא כובלת את ידיו כרגע. משום ששמאי התוכנית צריך לעבוד לפי תקינה ולפי סטנדרטים מקצועיים. יש נבדלות סטטוטורית ביחס לתחנת הדלק הזו. מדוע? כי הייתה תמ"א 18/2 שהייתה לה גישה מאוד ליברלית ומקלה לאישורי והוצאת היתרי בנייה, ישירות מכוח הייעוד הסטטוטורי של תעשייה לתחנת דלק, תחנתה דלק המדוברת פה הוצאה כתוב בהיתר שלה תחנת דלק מכח תמ"א 18/2 והם השכילו להוציא היתר לתחנת תדלוק. לימים שונתה תמ"א 18/2 לתמ"א 18/4 שמחמירה ביותר שתמה את הגולל על הקמת תחנות תדלוק נוספות מסוגה. תמ"א 18/4 קבעה כי לוועדות המקומיות, כולל עיריית תל אביב צריכות להוציא מדיניות ביחס לתחנות תדלוק שלא יהיה מתירנות יתרה בהקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני בכל מקום שיש בו תעשייה. עיריית ת"א אישרה מדיניות שכזאת לא רק שתמ"א 18/4 בעצמה לא אפשרה בגלל בטיחות להקים תחנות תדלוק, אלא העירייה קבעה שכל האזור הזה במדיניות שלה לא ניתן להקים בו תחנות תדלוק. אזי במעבר מתמ"א 18/2 ל תמ"א 18/4 נוצרה נבדלות סטטוטורית לטובתה של התחנה המסוימת הזאת החלקה הזו הספציפית.

לכן לאף אחד מהמתנגדים ויוזמי התוכנית אין את האפשרות הסטטוטורית להקים תחנת תדלוק במקום הזה משום שהטעם לא מאפשר את זה יותר. יש להם נבדלות סטטוטורית הרבה מעל ומעבר מעל כל השאלה של תקדימים. תחנת דלק עפ"י תקן 15 ועל פי פסיקה יהיה לנו את ה 106-ב, יש לשום אותה בדיוק כמו ששמאי התוכנית שם אותה בדיוק מה שהוא עשה, זה מה שהדין. מה שמנסים לעשות פה עכשיו לשלול מהשמאי את הצד המקצועי שלו זה אסור. לזרוק פה מספרים שהוא יקבע ולומר לו איזה מספר הוא קבע לגבי המקדם. מה פתאום? הוא צריך להוכיח ולשים את המספרים ולעמוד לביקורת ב 106-ב.

ליאור שפירא: אבל הטענה היא אם בכלל צריך לתת מקדם ולכן זה לא טענת שמאית.

עו"ד דיוויד אמיד: ביחס לתחנת הדלק יש שורה שאומרת שמאי התוכנית קבע את שווי המצב הנכנס לחלקה 471 על בסיס השימוש בפועל בתחנת הדלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש להתקן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי ייעוד תעסוקה על פי התב"ע בהתקפה תעסוקה על פי שזה כולל תמ"א 18/2 הפכה לתמ"א 18/4 שסתמה את הגולל על הקמת תחנות נוספות במקום כך שיש לך את המרכיב הזה של

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022 - 24'

התמ"א התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר ששוויה יתבטא במקדם מתאי. השמאי צריך לקבוע בעקבות ההחלטה הזאת מה הוא המקדם המתאים, מה השווי.

ליאור שפירא: אבל אם המתנגדים לא מקבלים את התזה ואומרים קרקע זה קרקע לא משנה מה עומד על הקרקע לפי זה תתחיל.

דיויד אמיד: אז ראשית הם טועים. בכל דיון צריך לעשות צדק ולעבוד במקצועיות ביחס לנמצא. במקרה שלנו זה לא משנה מה פעיל ומה עומד מה שמשנה זה שיש לה היתר ושההיתר ניתן מכוח 18/2 ושיש נבדלות סטטוטורית. אני מבקש לא לקבל את התזה שהמקדם כבר יש מי שהכריע שזה 5% אולי זה חמש מאות אחוז אולי זה אפס אחוז השמאי יקבע הוא צריך לחשב.

עו"ד אייל מאמו: החוסר בשטחי שירות עדיין חושבים שהדבר באמת בעייתי ונשמע שאנחנו לא היחידים רק הם אומרים שאנחנו משלמים מחיר בגלל הרח"ק. לכן אולי בגלל זה אפשר להעביר אותה לוועדה המחוזית לא כל תוכנית צריך שתהיה בסמכות מקומית ולדחוס בכל מחיר. בסוף זה ברור שצריך יהיה להשתמש בשטחים עיקריים למטרות שירות אחרת אי אפשר יהיה להקים את הפרויקט הזה ויש לטפל בדבר הזה בצורה של תוספת זכויות. גם אם לא אז יש תשובות שמאיות לעניין הערכים שמקבלים במגורים. ביחס לעניין מה שהוגדר כשימוש חורג. מקודם נשמע שיש כוונה שלא יוגדר כשימוש חורג. אנחנו אומרים שזה שימוש בהתאם לתוכנית שאתם עומדים לאשר.

ליאור שפירא: לא ממש לא

עו"ד אייל מאמו: הוראותיה של התוכנית יהיו כאלה שהשימוש הזה יוכל להימשך

הראלה אברהם אוזן: זה כבר מה שכתוב עכשיו בתוכנית המופקדת והההוראה היום היא לשבע שנים. אמרתם שאתם רוצים מעבר לשבע שנים אז יש כאן אמירה שלא נקרא לזה שימוש חורג כדי לא להיקלע לעולם הזה אבל זה עדיין יהיה מוגבל בתקופה נוספת שהוועדה תחליט פה בדיון פנימי וזה יהיה מוגבל לפרסום כדי שנוכל לשמוע מתנגדים ולהפעיל ש"ד..

עו"ד מאמו אייל: אני חושב שההתניה שנצטרך היא גם אפליה בין בעלי זכויות כי אנחנו נמצאים על שטח שהוא ש"צ ושצ"פ ושהעירייה רוצה לקחת אותו אחרים נמצאים בשטחים אחרים ושהחוק לא מחייב לתפוס חזקה ולהעביר חזקה וכולי.

הראלה אברהם אוזן: יכול להיות שאנחנו נשקול לתקן

עו"ד מאמו אייל: יכול להיות שדווקא אלה שיעכבו את העניין הם יעכבו את התוכנית

הראלה אברהם אוזן: אנחנו חושבים על הפתרון הבא. לתקן את ההוראה של התוכנית המופקדת בצורה כזאת שכל מי שהיום משתמש כדין יוכל להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים כדין, הגם שלא על פי תוכנית זו. זאת אומרת שגם המגרשים הסחירים האחרים שאחרי שבע שנים לא יהיו מותרים על פי תוכנית זו יצטרכו לבקש המשך שימוש.

עו"ד מאמו אייל: עדיין יש הבדל בגלל 6.13 שאומר שבחלופי הזמן הזה אצלי העירייה תוכל לקחת לי את הבניין אגב כתוב קרקע פנויה מה אני צריך להרוס אותה להרוס את הפרנסה שלי כשהבניינים עוד לא קיימים. העירייה יכולה לקחת ואצלם העירייה לא תיקח כי הם במגרש סחיר הוא לא של העירייה לכן יש פה א-סימטריה ואפליה בין בעלי זכויות שונים אנחנו חושבים שעד שהתוכנית לא קורית לא צריך בכלל להיכנס לעניין הזה של השימושים האחרים.

מיכל שימקביץ: לגבי השטחי שירות, אני רוצה להפנות אתכם לתוכנית הסוללים. מדברים על אותם מתחם כמעט אותם יעודי שטחים. אתם הוספתם בכוכבית הערה שה 33מ"ר שהם זהים לשטחי שירות אצלנו עליהם אפשר להוסיף את פתרון המיגון. המינימום שצריך להוסיף ואם לא, התוצאה שנצטרך להשתמש בשטחים עיקריים לטובת שטחי שירות וצריך לתת להם מקדם. לגבי ערכי השווי, אני רוצה רק שתבינו ערכי השווי למעשה לא מעניינים אותי כערכים אבסולוטיים אלא ביחס שבין ערכי השווי למגורים וערכי השווי לתעסוקה. במצב הקודם ביחסיות בנספח עקרונות של ארז אנחנו מגיעים בין 7,100 שקל לשטחי תעסוקה שהוא קבע ל 25,500-מ"ר לשווי למגורים. מצב היוצא, הראינו למה אנחנו חושבים שהשווי מטר מגורים נקבע גבוה מאוד ושווי מטר תעסוקה נקבע נמוך מאוד עשינו בדיקה גם לגבי השווי היום ומצאנו שאם לוקחים את ערכי הקרקע למגורים שעלו ומחלצים משם עם עלויות הבניה שעלו גם היום אנחנו למגורים אני יוצאת מ 50 אלף שקל שווי למ"ר בנוי. מחלצת מע"מ מחלצת יזמות. יש עסקאות יש לך את אייס יש לך את הסוללים יש לך הרבה מאוד עסקאות בסביבה. אני מגיעה בבדיקה להיום יחס של אחד לשתיים בין שטחי תעסוקה. לגבי תחנת התדלוק אם אתם לא בטוחים שהקרקע מזוהמת תוסיפו נקודה אחת שעלות טיהור הקרקע ופינוי התחנה בכל מה שנוגע בתחנה הזו יהיה על חשבון בעלי החלקה המקורית ולא על כלל הבעלים.

עו"ד קרן קימחי מדולני: לעניין השימוש החורג אנחנו משנים את היעוד לש"צ לשצ"פים ומבקשים לאפשר את השימוש המניב עד למימוש האחר, אנחנו בבעיה לעומת כאלה שהיעוד לא משתנה לציבורי. לעניין הקו הכחול הרצון לא לשלם מס מוגבר שהוא עדיין לא ברור הוא לא הצדקה להשאיר את הבעלים את יעקבי בתחום התוכנית, תוכנית שהיא לא נכונה.

אלי יהל: לגבי המצב הנכנס תקן 15 קיבלתי את מה שארז כהן קבע לגבי שווי קרקע שכולם נכנסים בקרקע באותו שווי. רק מה? לפי תקן 15 צריך להתייחס לשווי של המבנים בנוסף לשווי הקרקע. הוכחת שיש פה שכר דירה כזה שאם לוקחים צורה של 6.7% שזו תשואה סבירה לבנייני משרדים השווי שלנו

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022 - ב'24

במצב הנכנס הוא 41 מיליון, ואת זה צריך לתקן. זה נקודה הכי חשובה מבחינתנו וזה מביא אותנו לשווי מטר מרובה בנייה. אני מדבר על עלויות בנייה.

ליאור שפירא: הוא לקח מרכיב של שכר דירה. הוא עשה איזו סימולציה והגיע לשווי יותר גדול קיבלתם את זה או לא? לא קיבלתם את זה.

ארז כהן: הוא מדבר על מרכיב עלות הבנייה. הוא דיבר בתחילת דבריו ואמר אני חולק על מרכיב עלות הבנייה מרכיב עלות בשכירות.

ליאור שפירא: הוא אמר שכר דירה.

ארז כהן: שכר דירה בהיוון שאתה לוקח שכר דירה ומהוון אתה מקבל שווי בנוי קרקע + מבנים. אבל מה אנחנו מחפשים בשווי הקרקע הוא לא מבין הוא אומר אני בסדר.

ליאור שפירא: נכון אבל אני שאלתי אותך האם לקחת בחשבון את השכר דירה שלו, ואתה אמרת לי כן.

ארז כהן: אמרתי לא.

אלי יהל: ארז קבע שהמגרש של יעקבי כולל המחוברים שווה 43 מיליון שקל. באתי לבחון האם זה הגיוני. לקחתי את שכר הדירה, קיבלתי אישור של רואי חשבון הבנתי לפי 6.7 אחוז קיבלתי 61.5 מיליון. כלומר יש לנו הפרש של יותר מ 18-מיליון שקל. אז בדקתי איך יכול להיות שיש הפרש של 18 מיליון שקל? מצאתי ששווי קרקע, הוא לקח נכון, מה שהוא לא לקח נכון את שווי הבנוי. הבנוי הוא העריך לא נכון. אם מעריכים את הבנוי לפי 7,000 שקל למ"ר מעל פני הקרקע ובערך 3,000 שקל מתחת לפני הקרקע מגיעים למספר שאני אומר 61 מיליון זה כל מה שאני מתקן.

ליאור שפירא: אם השכר הדירה היה 10 מיליון אז השווי היה הרבה יותר גדול נכון? והאם שכר הדירה הוא ניתן לבעל עניין במקרה שלכם?

אלי יהל: ברור. הבעלים מקבלים את שכר הדירה. הם משכירים את רוב הבניין לחיצוניים וסוחרים בחלק קטן מהשטח שכ"ד אובייקטיבי אולי 5% מהשטח אולי פחות. בבניין יש 6,000 מטר קיבלתי אישור מר"ח כמה שכ"ד הבניין מניב. לא בדקתי כמה כל אחד מהסוחרים משלם, אם צריך אני אבדוק.

ליאור שפירא: הסוחרים הם לא מקבוצת יעקבי

אלי יהל: 95% או 97% אחוז מהסוחרים לא שייכים לקבוצת יעקבי, סוחרים חיצוניים. את זה בדקתי. נקודה נוספת מדוע אי אפשר להגדיל את הרח"ק. הבעיה היא שאנחנו בטבלת איזון שארז מחשב כמה יחידות דיוור יהיו וכמה שטח עיקרי יהיה. אבל בבניין הזה לפי התוכנית יהיה שטח עיקרי יותר קטן כי אין שום אפשרות טכנית לבנות את הבניין הזה בדרך הזו עם 32% שטחי שירות.

עו"ד ענר חפץ: למרות ההצעה של היו"ר נושא הדיוור להשכרה לצמיתות. התוכנית קובעת, 15% דב"י זה תואם את המדיניות העירונית. בנוסף 10% דיוור להשכרה לצמיתות כולנו מסכימים שמבחינה סטטוטורית והמדיניות זה לפחות לא מחויב

ליאור שפירא: לא מחייב שאנחנו נקבע את זה. גם הדב"י לא מחויב.

עו"ד ענר חפץ: לא הדב"י זה בהתאם למדיניות, שהיא כבר קבועה. מבוקש שינוי אחד קטן שהופך לוקח רכיב שהוא רכיב עם עלות שלילית שמכביד על מימוש התוכנית והוא הדיוור להשכרה לצמיתות והופך אותו לדיוור להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה. זה הופך את זה לרכיב שיכול לסייע במימוש התוכנית והייתי מציע לשקול זאת.

ליאור שפירא: האם לא מאפשרים לו למכור.

עומר וולף: לא מאפשרים לו למכור. יש רק בעלות אחת הדגש הוא על השכירות.

עו"ד וילצ'יק אלי: אני מבין שבתוכנית הזאת היו שתי מטרות שסימנו אותן וכל השאר התאים לכל מה שצריך להתאים. אחת, כשהתוכנית תהיה בסמכות מקומית זה לא משנה מה ונעשו כל מיני התאמות גם עם התוכנית גרועה זה בא לידי ביטוי בשטחי שירות. בנוסף יש מגבלה של הרח"ק 12.8 שאי אפשר לעלות. ואי אפשר פה ליצור מגרשים תכנוניים שונים כי זה מוציא מסמכות לא הבנתי למה ואת החלקה שלנו 77 מטר אפשר להכניס כי זה מוציא אותה מסמכות מקומית. אז כל דבר מוציא מסמכות מקומית. המטרה השנייה שעיריית תל אביב תקבל את בניין C והבעלים הפרטיים יקבלו

אלחנן זבולון: רח"ק 12.8 זה רח"ק ענק מהכי גדולים שעשינו.

עו"ד אלי וילצ'יק: אם צריך לחרוג אז לחרוג. בעצם בתוכנית הזאת עשו מטרה שהיא שהעירייה תקבל את בניין C בפני עצמו ואחרים התחלקו בבניינים האחרים. היו"ר שאל האם יכול להיות שהעירייה נפגעת? יכול להיות ויכול להיות גם שהבעלים הפרטיים נפגעו. התשובות שקיבלתי שהם שבעצם לא מתאמצים כי המטרה מסומנת. צריך להתאמץ. צריך לבדוק את זה כי אם מישהו מפסיד אלו הפסדים של מיליונים. אותו דבר לגבי השאלה של המושע. אמרנו העירייה מקבלת בניין עצמאי לבד ואין שום מקדם מושע על זה. אנחנו מקבלים עם עשרות בעלים והעירייה מקבלת לבד. ואמרתם שלעירייה יש בעיות עם חוכרים כאלה ואחרים. לא יודע, הדברים האלה צריכים לבדק. כל מטר כל זכות פה שווה הרבה מאוד בת"א. לכן להגיד זאת המטרה ועכשיו נסתדר ונתאים את הדברים ולא נבדוק אותם לעומק, כי היא ממש לא תשובה. אני מזכיר שבתוכנית יש את תשלומי איזון ואפשר לשלם את תשלומי איזון עם צד אחד אם צד אחד מקבל יותר מהצד השני כך מאזנים תוכנית. הדברים האלה צריכים לבדק, אי אפשר תשובות שמאיות שככה זה יוצא כי עדיף לכם שלא נערבב. לגבי הכוכבית לפרטיים נאמר אנחנו נותנים בניין לבד ומסמנים אותו בכוכבית בתוך מגרש אחד גדול. השמאי אמר אכן זה שעשו בעברו לא ברור איך מסמנים בתוך מגרש אחד כוכבית לבעלים אחד. נניח שעושים את זה תסמנו גם לנו לכוכבית בניין אחד לחלק מהבעלים בניין

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0022-24ב' -

אחד לחלק אחר של הבעלים ותעשו את זה בכוכבית. אם נעשה את זה שני המגרשים לא בדיוק אותו דבר, נצטרך לעשות עבודה שמאית, כן! ניתן את הזכויות בשני הבניינים ביחד למרות הבעיות שזה יוצא למרות שיכול להקשות על הבנייה. תן לנו כמו שלעירייה יש בניין יש פה הרבה בעלים במקום שכל אחד יקבל בשני הבניינים תעשו עבודה ותגידו אלה מקבלים בבניין הזה ואלה לזה.

אלי לוי: הוא גם לקח את כל הבנייה הציבורית, שעליך לא נופל בעתיד.
עו"ד אלי וילצ'יק: זה לא מדויק שמאות צריכה להיות שמאות תיקח בחשבון את כל הגורמים. כפי שאמרתי אפשר לחלק את הבעלים הפרטיים חלק בבניין אחד חלק בבניין שני. אז אמרו שהבניינים לא זהים. אז לא זהים אז עושים שמאות ובודקים כמה צריך לתת. עשינו הרבה פעמים חלוקה בין שני בניינים שונים. בנוסף, אני מצטרף לעניין של תחנת הדלק לגבי זיהום הקרקע שנאמר ע"י עו"ד מאמו. לגבי המחברים לא קיבלתי תשובה על ה-300 מ"ר שחסרים אז אמרתם שתבדוק.
עו"ד אייל שקיב: בעניין התנועתי ביקשנו לבטל את הרמפה מתוצרת ארץ ולהעביר אותה רק לנחלת יצחק ולחלופין לאפשר גישה. שמענו את עמדת הצוות המקצועי ונבקש להסביר שוב. בקשנו לאפשר איזושהי גישה מנחלת יצחק לא רק דרך יגאל אלון לרחוב תוצרת הארץ. אמרנו שזה יכול להיות גם על-קרקעי וגם תת-קרקעי. התשובה הייתה אך ורק לתת-קרקעי ושאי אפשר לחבר את החניון שלנו לחניון הסמוך, אבל תסתכלו זה לא רק בשבילנו. זה גם בשביל בעלי הזכויות בפרויקט הזה וגם תוה"א וגם מגדלי תל אביב. צריך לייצר עוד כביש גישה באמצע, אפשר לעשות את זה בשצ"פ הליניארי הזה או באזור אחר בתוכנית, אבל אנחנו מבקשים שתקראו את חו"ד שלנו לייצר עוד איזושהי גישה.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: (פונה לשמאי התכנית) תתייחס להצעה שעלתה פה שאם כבר הולכים ומייחדים בעלי זכויות לבניינים לעשות את זה ביחס לכל אחד מהבניינים גם ביחס לבנייני המגורים, לייחד את כל בעלי הזכויות ואז יהיה פיקס.

ארז כהן: אין בעיה גם יזם התוכנית אמר שהוא לא מתנגד אז בכלל אני לא רואה סיבה. דרך אגב זאת גם הייתה המלצה שלי במקור אבל בחלוקה למגרשים וירדנו מהנושא הזה. אבל נצטרך להכניס מקדמים שונים למגדלים למה? כי שטחי ציבור יש שם מגדל עם שטחי ציבור למטה.

הראלה אברהם אוזן: אני מבינה את זה.

ארז כהן: יהיו מקדמים יהיו התנגדויות.

הראלה אברהם אוזן: בסוף אנחנו צריכים לעשות את הדבר הנכון. הדבר שאנחנו נוכל אחר כך לעמוד מאחוריו ואנחנו שומעים אנשים שרוצים לצאת מהתוכנית הזאת, אם יש הבנה שזה הדבר הנכון לעשות. **ארז כהן:** זה לא פוגע.

דור בן שטרית: אפשר לשקול את זה אבל לא בטוח שבפועל יהיה מישהו שהמבנה שלו שהוא מקבל במגרש השני אבל הוא יושב היום בפועל על המגרש האחר זה.

ארז כהן: זו תהיה הצרחה אין דבר כזה לעשות בלי הצרחה.

הראלה אברהם אוזן: קרוב ככל האפשר בוודאי אבל הלכה למעשה, ההנחיה שתינתן זה בעצם לחלק את כולם ולאגם אותם למגדלים נפרדים. שכל אחד ידע בדיוק איפה הוא מקבל. יש פה הסכמה שהדבר הנכון לעשות זה באמת לאגם את כל בעלי הזכויות בתחום התוכנית הזאת לכל אחד משלושת הבניינים. כל אחד ידע באיזה בניין הוא נמצא. המגרש הוא מגרש אחד והוא נשאר במושע. מגרש תכנוני אחד שתואם את התוכנית שהופקדה. יהיו פה תיקון של הטבלאות, יש שלושה בניינים השמאי יודע ויכול לאגם את זכויות הבנייה של כל הבעלים בתחום התוכנית. כל אחד יקבל את זה בבניין אחר והוא יצטרך כמובן לעשות את ההתאמות הנדרשות.

דני ארצי: יש לבחון את זה כי לא בטוח שזה ניתן לעשות.

הראלה אברהם אוזן: שאלתי כרגע את שמאי התכנית הוא אמר שזה ניתן. זאת היתה השאלה הראשונה שלי כמה זה מורכב והוא אמר שזה אפשרי.

דור בן שטרית: המשמעות של זה שהרבה מהמענים שנתנו יהיו אחרים.

הראלה אברהם אוזן: אתה צודק. אני חושבת שהדרך הארוכה היא הדרך הקצרה. אנחנו פוגשים את הנושא של תוכניות איחוד וחלוקה, אחר כך בוועדת הערר, וועדת הערר ממנה שמאי מייצג אנחנו צריכים לעשות את הדבר הנכון. הטבלה היא מלפני כ-3 שנים וצריך בכל מקרה לעדכן אותה. לפי התקנות אחרי שלוש שנים צריך לעדכן שווים אם ישנם שינויים. הכול צריך להיות מדויק.

ליאור שפירא: אנחנו מאמצים את העמדה של וילצ'יק.

אלי לוי: השמאי יציג עמודה שמקצה את בעלי הזכויות לפי תאי שטח.

דני ארצי: יהיה עמודת הקצאה גם שתקצה לכל אחד.

זבולון אלחנן: מה עם הנושא של הצמדת שפ"פ.

הפסקת הקלטה לבקשת היוע"מ

חזרה

ליאור שפירא: יש מספר סוגיות. אנחנו רוצים למצוא פתרון, איך אפשר להצמיד את השפ"פ, זיקת הנאה, איך אנחנו יכולים להצמיד אותו כי גם ככה אנחנו מתפעלים אותו.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 24-0022

דני ארצי: זיקת הנאה לא מצמידים. הכוונה היא שבתשריט התוכנית ובהוראות מופיע, ואחר כך ברישום נרשם זיקת הנאה לטובת .

ליאור שפירא: הדבר השני זה העניין של השבע שנים מה קורה אם התוכנית לא בשלה בתוך שבע שנים , איך אנחנו מתייחסים לאותם אנשים שלא משתפים פעולה ואלה שכן משתפים פעולה ואלה שיש להם מבנים סחירים שמביאים תשואה ושלא יצטרכו להרוס אם התוכנית לא יוצאת בשלב זה לפועל. הנושא השלישי אנחנו רוצים לקבל את ההמלצה של המתנגדים ולשייך כל אחד מהמתנגדים למגדל ספציפי. אז לעשות את השמאות על כולם לרבות המבנה העירייה ולתת לכל אחד את האיזון הנכון שלו בתוך הפרויקט הזה. על זה נראה לי שיש הסכמה. נושא תחנת דלק

דני ארצי: שמאי התוכנית מייצג דעה מסוימת . לדעתי, בחנו את נושא שווי תחנת דלק וקיבלנו התנגדויות ושמענו אותם והגענו למסקנה שתחנת הדלק שווה כמו כל יעוד הקרקע שקיים עם יתרון מסוים שעליו דיבר דיוויד אמיד שזה יתרון של ייחודיות ואנחנו ביקשנו לתחנת דלק תיקון, לא להשאיר אותה בשווי הגבוה אלא לתת לה שווי של היעוד הקיים פלוס מקדם. המקדם יקבע בין 5% ל 10%.

ארז כהן: נושא של המקדם מקובל אבל הבין 5% ל 10% אני לא יודע מאיפה זה מגיע.

דני ארצי: שמאות זה לא מדע מדויק. ארז חושב אחרת כי ארז גם מייצג במידה מסוימת דעה של אנשים ששכרו את שירותיו.

ארז כהן: האנשים ששכרו את שירותי הם כל אלה שבמסגרת התוכנית. זה לא היה בהסכמה, זה הזמן. **הראלה אברהם אוזן:** דני אתה בעצם בא ואתה אומר שבסוגיה הזאת של תחנת הדלק, העמדה של ארז היא עמדה מוטת למי ששכר אותו, הבנתי. אז אני אבקש שאנחנו נגיע עכשיו לדיון פנימי בסוגיה הזאת ארז אבקש שלא תשתתף בדיון.

שמאי התכנית ארז כהן יצא מהדיון

הראלה אברהם אוזן: דני התפקיד שלך זה לבקר את כל השמאים פה שמגישים את השמאות לתוכניות. מכיוון שאתה עובד עירייה ויועץ לוועדה והבאת את החו"ד שלך בפני הוועדה, הוועדה אמורה להתייחס לזה .

דור בן שטרית: בכל היושרה דני אמר את האמת שלו. אמנם הוועדה היא יזם של התוכנית שנכנסה בנעלי יזם התוכנית וארז מייצג צד מסוים. השאלה האם תחנת דלק השווי שלה הוא שווה ערך ל 5% או 10% משמע במצב היוצא האם אותם בעלים יוצאים עם 300 מיליון או 600 מיליון לצורך העניין ?

הראלה אברהם אוזן: ברור, לכן אתם נותנים ייעוץ לוועדה, ואם אתם רואים פה דברים שאתם חושבים שהם לא נכונים זה התפקיד שלכם

זבולון אלחנן: אני מאוד שמח על מה שדני אמר. כי לפעמים אנחנו הולכים אחרי שמאי התוכנית ואני שמח לראות שכשצריך נותנים ברקס ואומרים יש לנו עמדה מקצועית שאנחנו מובילים אותה לטובת כלל האינטרסים ולא לטובת שמאי התוכנית.

דני ארצי: הוא הגיש פה שווי של תחנת דלק גבוה, היה פה חמש התנגדויות על הנושא הזה של תחנת הדלק שאמרו שהוא גבוה. בחנו את זה עוד פעם חשבנו בכלל לתת צבע שזה הייעוד כמו לכולם, והבנו שכנע אותנו ארז שיש טעם לתת לו איזשהו יתרון, כמו שדיוויד אמיד אמר.

הראלה אברהם אוזן: הוא צודק משפטית, הקרקע הספציפית הזאת נהנתה מתיקון לתמ"א 18/2 ותיקון 4 אחר כך צמצם את זה, והיום מה שהיה אפשר לעשות לפי תיקון 2 לתמ"א אי אפשר לעשות ויש מדיניות.

מהבחינה הזאת הוא צודק. כמשפטנית אני הסכמתי מה שהוא אומר. שמאית, מה זה אומר אינני יודעת **דני ארצי:** שמאית אנחנו בוחנים את זה ומבחינתנו יש לזה איזשהו יתרון. היתרון הוא בסביבות 5% ל 10% יתרון על פני אחרים.

דור בן שטרית: היה את זה גם בשומרון 3 סיטואציה דומה שהקרקע הייתה לתעסוקה והוציאו היתר למגורים. על פניו הייעוד של הקרקע הוא תעסוקה. אתה לא יכול לבחון אותו כמגורים שכולם תעסוקה, בעצם אתה שואב לכולם את הזכויות. אז גם כן שם לקחנו אותו איזשהו מקדם לקחנו אותו תעסוקה עם מקדם

הראלה אברהם אוזן: אבל זה מה שהצעתם פה. להגיד אתה תעסוקה עם איזשהו משהו נוסף לעובדה שהיה לך פה יתרון של תחנת דלק, זה הכוונה של המקדם. התשובה שלכם למה שאמר וילצ'יק כשטען שאני לא מבין את התשובה מה זה מקדם לפי תקן 15 קרקע זה דבר אחד ומבנה זה דבר אחר. אתם אומרים המקדם הוא לקרקע הוא לא קשור לשווי הבנוי הוא לקרקע והוא מאבד את היתרון. הבנתי. בסוגיה הזו של עדכון שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע בייעוד העסוקה על פי התבי"ע התקפה עליה ניצבת תחנת התדלוק פעילה בהיתר שוויה התבטא במקדם מתאים. אז שווי הקרקע, בעצם בסוגיה הזאת אתם מקבלים את ההמלצה של היועצים של הוועדה ולא של שמאי הוועדה ולא של שמאי התוכנית.

ליאור שפירא: למה אנחנו בתוכנית כל כך גדולה ורחבה ובעלי היקפים כזאת לוקחים את השמאי של התוכנית ולא לוקחים את השמאי שלנו.

הראלה אברהם אוזן: יש פה שאלה לאגף תבי"ע אם מלכתחילה לא לקחת שמאי מטעמנו.

ליאור שפירא: אנחנו מדברים על האירוע הזה ששינינו עכשיו את דעתנו.

הראלה אברהם אוזן: אבל בסוגיה מאוד מסוימת.

דור בן שטרית: זאת שאלה עקרונית .

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - 24-0022

הראלה אברהם אוזן: אם הוועדה המקומית לא הייתה נכנסת כמגישה של התוכנית, אז התשובה היא מי שיוזם את התוכנית ומגיש אותה מביא את השמאי שלו. בנקודה הזמן שהוועדה החליטה להיכנס כמגישה יכול להיות שכבר השמאי שלהם כבר עשה כברת דרך. זה הזמן לקבל את החלטה.

ליאור שפירא: ראית דוגמה קלאסית שעובד הנציג מטעמנו אומר אני לא מקבל כי הוא נוטה.

אורלי אראל: זה רק מראה שבתוכניות האלה שכל הצוותים מסתכלים ובוחרים באופן מקצועי את התוכניות ההתנגדויות שמוגשות לנו. בסדר גמור שבמסגרת ההתנגדויות אתם בוחרים ואנחנו ממליצים לקבל, לא לקבל לעשות אחרת. מעבר לזה שאנחנו מכינים את תוכנית העבודה השנתית שלנו מגישים למנכ"ל העירייה ואישור המועצה את התקציב של אגף תכנון העיר לקידום תוכניות. המשמעות של מה שאתם אומרים זה שאנחנו צריכים להגדיל בצורה משמעותית את הפרק של השמאות בתב"ר שלנו. צריך לבחון מה המשמעות של זה. כי זה תלוי אישור מנכל ומועצה. מעבר לזה הרשימה מאוד מצומצמת והשמאי שעובד עבורנו מתחייב לא לעבוד מול עיריית תל אביב בפרויקטים יזמיים פרטיים. השמאי הזה לא שלנו לא שילמנו לו.

ליאור שפירא: השמאי יונתן הוא ענה על הדרישות האלה?

אורלי אראל: נכון. כשהיינו בוועדה למסירת עבודות לתוכניות עם שמאים קמו יו"ר הוועדה וחברי הוועדה ושאלו למה כל הזמן יונתן והסברנו שהרשימה שבאגף הכנסות של שמאים שאישר הגזבר עבורנו הוא מאוד מצומצם. לכן בפרויקטים גדולים כמו כיכר אתרים ברור. בתוכנית הזו יש חו"ד של היחידה של דני שאומרת אנחנו לא מקבלים את חוות הדעת של השמאים של התוכנית. לכן בשביל הדבר הזה לקחת שמאים מתוך הרשימה אני פשוט צורפת אותם על תוכניות שהן תוכניות עירוניות במימון מלא עירוני. אחרת זה לא עובד.

ליאור שפירא: האם יש לי את הסמכות בתוכניות שאנחנו הוועדה סבורה שאנחנו כן רוצים לקחת שמאי האם אנחנו יכולים להחליט לקחת שמאי.

אורלי אראל: ברור רק המשמעות היא שאצטרך לבקש שזה תוספת תקציב ואישורו.

ליאור שפירא: אז אנחנו רוצים במקרה הספציפי הזה שיהיה לנו שמאים הייתי שמח אם תיקחו גם.

דני ארצי: נושא תחנת הדלק הוא הפיל שבחדר. כמו בכיכר אתרים שהשמאי דנוס.

ליאור שפירא: למה החלטת את זה

דני ארצי: כי אני מכיר את התוכנית הזאת

ליאור שפירא: תחנת דלק לא מפריעה, אנחנו יודעים שיש זכויות נוספות בוודאות.

הראלה אברהם אוזן: למה העירייה לא הגישה התנגדות כבעלת קרקע

דור בן שטרית: היות וקיבלנו חלק מההתנגדות לנושא מקדמים דיוור בר השגה וכד' אנחנו פותחים את המצב הנכנס ובגלל שאנחנו פותחים את המצב הנכנס ואת תנודתיות בשוק המשרדים אל מול את תנודתיות בשוק המגורים אז העירייה צריכה לקבל עוד זכויות ממה שהיא קיבלת.

הראלה אברהם אוזן: בכל מקרה מכיוון שקיבלנו פה החלטה חדשה לבצע איגום של כל בעלי הזכויות בתוכנית המשמעות היא שיש סיכוי שיהיה פה עוד פעם 106 כי הוא עושה הכל מההתחלה.

ליאור שפירא: אבל בסיבוב הזה אם יש אמירה שהשמאי נוטה למי שמעסיק אותו אז אני לא רוצה להיות שם והאמירה נאמרה כאן.

אורלי אראל: המשמעות שתעצור את התוכנית לחצי שנה כי צריך לעשות תיחור ולקבל הצעות מ5 שמאים **חיים גורן:** אני מציע שנקבל את העמדה של היועץ שלנו.

דור בן שטרית: בסוף הוא הסכים אתנו גם על המקדמים וגם על השווי.

אורלי אראל: למה אין לך בעיה שהם ייקחו אדריכל ואדריכל נוף העירייה יש בה בעלות על הקרקע מי שמממן את התוכנית הזאת זה היזם. הוא לקח אדריכל ואדריכל נוף, יועץ תנועה ושמאי למה אתה לא אומר שאנחנו ניקח גם את זה אותו דבר.

ליאור שפירא: כי הם לא משפיעים על זכויות שלכם.

אורלי אראל: בהחלט משפיע כמה היקף מגורים אדריכל התוכנית משפיע על היקף זכויות בנייה בנושא שטחי השירות בנושא גובה מגדלים. כמה שטחי ציבור כל זה בהצעה של יזם התוכנית עם האדריכל שלו. **חיים גורן:** הגיע שמאי מטעם היזם קבע כמה עקרונות שמאים בדברים מסוימים הוא הסכים אתו וחלק לא כמו התחנת הדלק. הצעתי לקבל את ההמלצות האלה בדברים העקרוניים. עכשיו להגיד שהיזם שלא סומך עליו שהוא יעשה כל חישוב של מטר רבוע של מגורים לעומת מסחר זה נראה לי קצת קיצוני.

הראלה אברהם אוזן: מה שכרגע עולה זה משהו עקרוני להרבה מאוד תוכניות. בסוף אתם תקבלו החלטה שמורה לשמאי של התוכנית לבצע תיקונים ולפני שהוא יפרסם אותם הוא יעבור בקרה.

ליאור שפירא: אני לא מקבל את הטיעון שבגלל שאין תקצוב של מנחם.

אורלי אראל: כל מזרח העיר עם עשרות תכניות שמגיעות לפה שיש חוכרים שמקדמים תכניות.

ליאור שפירא: אני אומר שנקבל את החלטה ולא נעשה את זה על כל העיר אבל אם יש תוכנית שהיא בעייתית וזו תוכנית נבדוק.

אלחנן זבולון: לא תמיד זה ייפול כלכלית עלינו אין לי מניעה שהיזם ישלם.

אורלי אראל: אסור אתה לא יכול לקחת מישהו ולהגיד ליזם לשלם עליו.

דור בן שטרית: מה זה מהותי ?

ליאור שפירא: אנחנו נחליט לא יודע כרגע.

התוכן	מס' החלטה
מרחב מעורב יגאל אלון	27/11/2024
5084/מק/תא/507-1068436	6 - 0022-24
דיון בהתנגדויות	

- חיים גורן:** נפנה למומחה שהוא אלי לוי נקבל המלצה שלו.
- רועי אלקבץ:** בגלל שזה פרויקט ממש חשוב ויש לנו באמת המון פרויקטים גדולים ומשמעותיים במזרח העיר. העניין של השמאות בין שם קוד 300, ל-600 מיליון, זה דבר פשוט דרמטי. אני חושב שאנחנו כדי לשמור על עצמנו וליצור סוג של מנגנון או שיטה שנדע שאנחנו שומרים עלינו. הקטע השמאי פה נראה לי דרמטי, כל יתר הדברים נראה שהגענו להבנות.
- אלחנן זבולון:** אבל זה המנגנון של דני וטלאור. מבחינתנו מבחינה שמאית, זה אתם. ועובדה שהשמאי קיבל ברקס.
- רועי אלקבץ:** אנחנו סומכים עליהם חד משמעית אני לא רוצה שזה יתקע אותנו עם תביעות משפטיות.
- הראלה אברהם אוזן:** מקריאה הצעת ההחלטה:
- לאחר שמיעת התנגדויות, הוועדה מחליטה לשקול קבלת חלק מההתנגדויות כמפורט מחוות הצוות לעיל, לתקן את מסמכי התוכנית בקשר עם תוספת שטחי הציבור ואת טבלת האיזון בהתאם ולפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התחום הבנייה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בתחום התוכנית לתקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה. להלן לנושאים שמשקלים על ידי הוועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106 לחוק.
- אחת, תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התוכנית, כך שבמצב היוצא, יהיה מגרש אחד המורכב עם שלושת תאי שטח וכל הבעלים בתוכנית ירוכזו באותו מגרש. הוועדה מנחה את שמעי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות שכירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.
2. תיקון תקנון התוכנית והוספת תנאים בהליך הרישוי, שניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C ולתאי שטח 101A ו-B יחד אך ובנפרד מ-101C ותיקון בהוראות עניין המרתפים, לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים מתאי השטח, יש להבטיח רציפות במפלסי החניון ותפקודו הכולל. בהוראות לנושא החניה, לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תידרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה. בהוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה להגיש תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתאי שטח 101C ולתאי השטח 101A ו-B בנפרד.
3. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש היוצא. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש המצב היוצא, בהתאם החלופה המיטבי המהווה את השימוש הטוב ביותר, לאור האפשרות להמיר עד 15% משטחי התעסוקה למסחר.
4. שמאי התוכנית יבחר בשנית את שטח תרומת המבנים בחלקה 526 בגוש 763 זה היה אחת ההתנגדויות.
5. למחוק מהתקנון את חלופת ההשתתפות במימון קרן קירוי איילון ממסמכי התוכנית, להותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, להקים על תא שטח 101A מבנה ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר, שטח זה יבוא על חשבון שטחי המגורים ותיקון הטבלאות בהתאמה.
6. לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה על פי התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר. שווי הקרקע התבטא במקדם מתאים
- פה אני מציעה להוסיף מקדם מתאים אשר ייקבע על ידי שמאי הוועדה. אתם תוציאו איזושהי חוות דעת מסודרת. אתם תחליטו מה המקדם המתאים ותנחו את השמאי
- שמאי התוכנית יעדכן את שווי המצב הנכנס לחלק 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה על פי התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת התדלוק פעילה בהיתר. שווי הקרקע יתבטא במקדם מתאים, שייקבע ע"י שמאי הוועדה
7. עדכון מקדם הפחתה לדבי.
- ליאור שפירא:** מה זה ?
- דור בן שטרית:** כשיוצאים משווי עם מגורים אז מגורים שכיר הוא שווה יותר ממגורים של דב"י. דב"י אומר שיש לי מגבלת שכירות. אי אני לא יכול למכור את היחידה 25 שנה, וב' אני צריך להשכיר אותה ב-60% מהדמי שכירות הראויים. השאלה מה המקדם הפחתה הראוי? אנחנו עוד לא קבענו מהו המקדם הראוי הוועדה החליטה הרבה פעמים שזה 0.6 ברוב המקרים.
- הראלה אברהם אוזן:** הפחתה לדב"י למקדם 0.6.
8. עדכון מקדם מושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד
9. זה תיקון סעיף 6.12 על התקנון, זה הסעיף של שבע שנים. באופן שאחרי המילים בשימושים הסחריים הקיימים הנעשים כדן התווספו המילים שלא על פי תוכנית זו. מה שאומר שכולם יהיו באותו מצב, לא רק השצ"פים אלא כל המבנים בתחום התוכנית אחרי שבע שנים הצטרכו להגיע לכאן. וכן התווסף שבתום שבע השנים הוועדה תהיה מוסמכת להעריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחריים הקיימים בכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149, שזה אומר לשמיעת התנגדויות.
- ליאור שפירא:** אם אני רוצה ספציפית רק למישהו אחד אני יכול לעשות ?
- הראלה אברהם אוזן:** אתה רוצה לתת רק לאלה של השצ"פ?
- ליאור שפירא:** לא, אני רוצה לתת למישהו שבאמת מקדם את התוכנית גורמי המקצוע יגידו לי מי לא משתף פעולה ולא עושה שום דבר, אני לא רוצה להאריך לו.
- הראלה אברהם אוזן:** זה יהיה לך בשיקול דעת, אבל אתה לא תהיה חייב.

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024 6 - 0022-24'	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהתנגדויות

ליאור שפירא: אני רוצה לדוגמא רק ליעקובי לא לכולם
אורלי אראל: איך תדע מי סרבן
עומר וולף: אנחנו לא צד להסכם אין לנו שיקול דעת או שיקול דעת רוחבי.
ענת הדני: תיקון סעיף 6.12 לתקנון באופן שאחרי המילים "בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין" יתווספו המילים "שלא ע"פ תכנית זו". וכן יתווסף שבתום 7 השנים הועדה תהיה מוסמכת להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, בין אם עבור מבקש יחיד ובין אם עבור תחום התכנית כולה, לפי שיקול דעתה בכל בקשה לפי נסיבותיה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התכנית ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149 לחוק.
ליאור שפירא: מה קורה עם הניסוח של השמאי.
ענת הדני: אם ייקח זמן והשתנו המקדמים למה צריך את זה עכשיו.
דני ארצי: לא להתחייב של מילה קבוע בדבר"כ משתמשים במקדם 0.6.
ענת הדני: עדכון מקדם ההפחתה לדב"י כפי שיקבע שמאי הועדה.
לגבי תחנת הדלק הסעיף הוא 6.
ענת הדני: המקומות שעשינו בכיכר אתרים ושניצלר שם היה על כל הטבלה אי הסכמה גורף. במקרה הזה. פה יש סוגיה מסוימת שיש מחלוקת ולכן אין הצדקה. דני יכול לתת כאן הנחיה.
ליאור שפירא: מטעם הועדה ואם יש בעיות תקציב נכסים יעזור בעניין הזה ובנוסף אנחנו מבקשים בכל מקום שיש ריבוי בעלים בסדר גודל כזה ויותר תיקחו שמאי של הועדה לא של היזם. תפעילו שיקול דעת.
אורלי אראל: אם זו קרקע עירונית?
ליאור שפירא: תחליטו עם אלי
דור בן שטרית: אפשר להגיד את זה על הרבה יועצים אחרים.
ליאור שפירא: רועי אנחנו לא מצליחים גם בהקשר למה שאמרת כי חלקנו בדעה שלך לא מגיעים להבנה אנחנו צריכים עוד זמן מאחר ושמענו את כל ההתנגדויות ואנחנו בדיון פנימי אני אמשך באותו הרכב את הדיון פנימי ליום רביעי הבא ואז נבצע את ההצבעה שיהיה לנו הרבה יותר תשובות
רועי אלקבץ: מכיוון שאני בצבא תתאמו איתי כדי שאצא לפרק זמן מסוים.
ליאור שפירא: בהחלט ונשתדל שתראה את הנוסח לפני האירוע
רועי אלקבץ: אני אשמח
ליאור שפירא: נעשה את הדיון הזה בשעה 11.30
בישיבתה מספר 0022-24' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד בתאריך 4.12.24 בשעה 11:30.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון וחיים גורן.