

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 20-0009 מיום 10/06/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 10/06/2020 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

להלן סדר יום לשיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0008 מיום 27/05/2020			
09:00	5000//4400 דיון בפיצויים		1	1.
	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (5)		16	2.
09:30	לה גווארדיה 35-45 דיון בהתנגדויות	507-0601443	17	3.
10:45	הפקעות בשד' קק"ל דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)		67	4.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

פרוטוקול החלטות מספר 20-0008
ד' סיון תש"פ 27/05/2020 09:00 - 13:00
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0007 מיום 13/05/2020			
תת"ל 70א וו71ג' 5000 תכניות 3616א 3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 דיון בפיצויים (2)- תיקון החלטה 5000. דובנוב דיון בפיצויים		1	1.
שלוש 8-10 דיון בהפקדה		5	2.
אינשטיין 69-73 (חדש) דיון בדיווח החלטת מועצה ארצית הרב קוק 19א' - שינוי קווי בניין דיון בהסרת התנגדויות	507-0533596	14	4.
בקשה לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 6616 חלקה 26 ובגוש 6615 חלקה 6 רחוב קרית שאול דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום מתחם דבורה הנביאה ב דיון נוסף בהתנגדויות	507-0220277	40	5.
התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן דיון בהפקדה		47	6.
	507-0414540	51	7.
	507-0626317	69	8.

התוכן	מס' החלטה
5000//4400 - דיון בפיצויים	10/06/2020 1 - 20-0009

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה מיכאל עין דור ואביעד משולם וחוות דעת ב"כ החתום על השיפוי בגין תכנית תא/4400 עו"ד שמואל שוב והשמאי יהודה זיסר ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה. חו"ד עו"ד ניר בראונשטיין ב"כ הועדה המקומית הינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע:

בתאריך 17.12.2019 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 ותכנית תא/4400.

פרטי הנכס התובע:

כתובת: רחוב שטרן איזק מס' 5
 גוש: 6885 חלקה (חלק): 12.
 בשטח כולל של 1,314 מ"ר.
 התביעה מתייחסת לחלק הדרומי מערבי של חלקה 12 המיועד להקמת בניין מספר 18.

בעלים:

גברת חכמי לאה.

בא כוח התובעים: עו"ד קונפורטי נורי מרחוב בר כוכבא מס' 16, בני ברק 5126107

כתב השיפוי:

לתוכנית תא/4400 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית חברת גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ המיוצגים בתביעה זו באמצעות עו"ד שמואל שוב והשמאי יהודה זיסר.

תרשים סביבה:



תצלום אוויר משנת 2019 (מאתר המרכז למיפוי) להמחשה:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אריה קמיל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית תא/5000 ותכנית תא/4400, עומדת על סך של 5,410,000 ש"ח, נכון לתאריך הקובע ה- 22.12.2016.

המצב המשפטי:

בהתאם להסכם שיתוף מיום 17.11.2015 שנחתם בין בעלי הזכויות לבין גברת חכמי לאה, חילקו הצדדים ביניהם את הבעלות החלקה והשימוש בחלקה 12 בגוש 6885, בדרך שלחלוקה בעין ל-2 מגרשים שווים. התביעה מתייחסת לחלק הדרומי מערבי של חלקה 12 המיועד להקמת בניין מספר 18.

עיקרי הטענות העולות מכתב התביעה:

מהות הפגיעה לדעת שמאי התובעים הינה: "תוספת קומות וזכויות בניה תיפגע בשווי הנכס התובע שכן בניה כה גבוהה מהווה בניה חריגה לסביבה, תהווה חסימת נוף, תפגע בפרטיות, תחסום את האוויר, ותגדיל את נפחי התנועה ומטרדי רעש וזיהום אוויר".

התייחסות שמאי הוועדה לטענות העולות מכתב התביעה:

עפ"י חו"ד שמאי הוועדה מר מיכאל עין דור ואביעד משולם, דין התביעה להידחות, בין היתר, בשל הסיבות הבאות:

טענה לבניה חריגה מהסביבה:

המשך רחוב אבן גבירול צפונה נקבע בתכנית 1111 משנת 1969. מקטע זה מיועד עבור פעילות מסחרית אינטנסיבית לקראת מפגש הרחובות כאמור, בכיכר מתוכננת. בנוסף מתוכנן קו מתע"ן לאורך רחוב "אבן גבירול" ולאורך רחוב "איינשטיין" המאפשר מתן שרות תחבורתי טוב עבור המגורים, התעסוקה והשטחים הציבוריים האינטנסיביים המוצעים בתכנית תא/4400.

כלומר, הבינוי המוצע הינו בגדר התפתחות עירונית סבירה, התואמת את מאפייני הסביבה.

טענה לחסימת נוף:

הבינוי המותר בנכס הנדון (חלקה 12 הנכס התובע) הינו בגובה 5 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים מפולשת - קרי "קו רקיע" של 7 מפלסים. הבינוי המותר בחלקה 6 (החלקה הנתבעת), במצב קודם ע"פ תכנית 3374, הינו בגובה 6 קומות + קומת גג - קרי "קו רקיע" של 7 מפלסים. כלומר, מבחינה זו לא ניתן לטעון כי במצב קודם הנכס נהנה מנוף פתוח לים שכן מצפון לו הבינוי היה עם אותו מספר מפלסים/קומות ולכן לא נהנה מנוף פתוח כנטען. בהקשר זה יצויין כי בהתאם לפסיקה הרווחת, אין להביא בחשבון פוטנציאל הקלות וכן יצויין כי ככל ויובא בחשבון פוטנציאל להוספת קומות הרי שאפשרות זו קיימת גם בחלקה 6 ולפיכך השוויון בין מספר הקומות נשמר.

רצועת החוף ממערב, מסומנת ע"פ תכנית 1111 משנת 1969 כאזור לתכנון בעתיד. הנ"ל מהווה ציפיה סבירה כי הבינוי העתידי יסתיר את המבט מהנכס הנדון לים. בהתאם לתכנית 4444 שהכנתה החלה כבר בשנת 2014 (התכנית טרם אושרה. הודעה על פרסום סעיפים 77 ו-78 מיום 28.09.2014 כאמור באתר רמ"י) הבינוי המתוכנן ממערב ומצפון מערב הינו בגובה של 8-9 קומות וכן בינוי של מגדלים בגובה של 25-30 קומות!!! ולכן לא צפוי להיות נוף ים מהנכס הנדון. כמו כן לעניין זה ראו מענה ועדת המשנה להתנגדויות ב' מיום 27.02.2017 בדיון לאשר את תכנית תא/4400, כדלקמן:

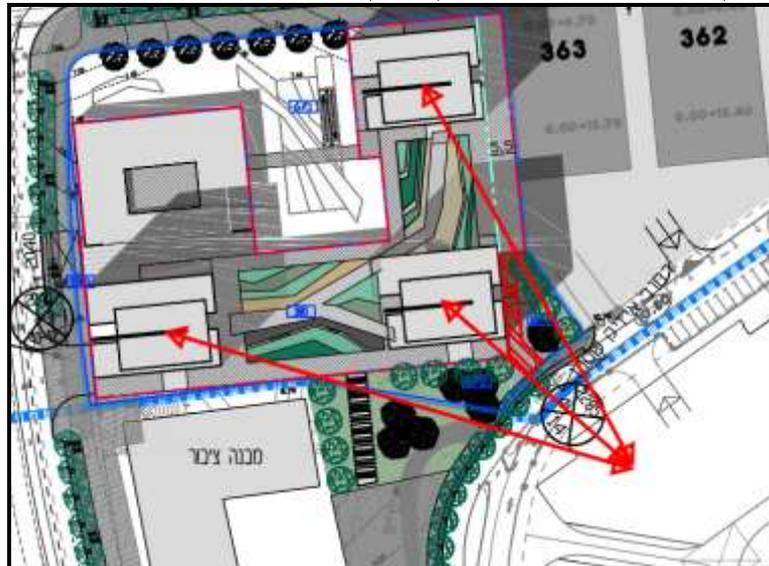
לטענה כי, הבניין המתוכנן יסתיר את הנוף לים ממגרש המתנגדת - לדחות את ההתנגדות. המגרש בבעלות המתנגדת, נמצא דרום-מזרחית לשטח התכנית, ממערב לשטחה של המתנגדת קיים מגרש המיועד לצרכי ציבור, ועל כן המבנה אשר עתיד לחצוץ בין שטחה של המתנגדת לבין הים, הינו המגרש המיועד לצרכי ציבור בגובה 5 קומות לפי תכנית עא (תא/4096). כמו כן היות והתכנית המוצעת כוללת 3 מגדלים ביניהם קיים מרווח גדול לעומת מה שניתן היה לבנות עפ"י התכנית המאושרת תא/3374 ישמרו חלק מהמבטים ממגרש המתלוננת לכיוון צפון מערב.

טענה לפגיעה בפרטיות:

במצב קודם הדירות בקומות העליונות לא נהנו מפרטיות מלאה שכן הבינוי סביבם היה באותו מספר קומות (הבינוי בנכס הנדון לא היה גבוה יותר מסביבתו). המרחק בין הבינוי המותר בנכס הנדון לבינוי המותר ע"פ הוראות תכנית 4400 ולנספח הבינוי הינו כדלקמן (מדוד גרפית מתכנית הבינוי 4400):

מרחק (מ') בין מרכז הנכס הנדון למרכז כ"א מהבניינים בחלקה 6		
מגדל צפוני	מגדל דרומי מזרחי	מגדל דרומי מערבי
כ-90 מ'	כ-50 מ'	כ-100 מ'

להלן תרשים גרפי של המרחקים בין הבניינים:



ניתן להבחין כי 2 מגדלים רחוקים משמעותית מהנכס, במרחק כזה שאינו פוגע בפרטיות, בעוד מבנה אחד בלבד במרחק מצומם יותר של למעלה מכ-50 מ'. לאור האמור לעיל, ולאור הבינוי בנכס הנדון הכולל גם מפנה דרומה, ולבינוי ולמפנה של המגדל הדרומי מזרחי בחלקה 6 אשר סביר להניח שינצל את מאפייניו ואת יתרונו כך שהתכנון בו יפנה לכיוונים צפון ומערב, באופן כזה שלא תהיה צפיה ישירה מהמגדל לעבר הנכס הנדון.

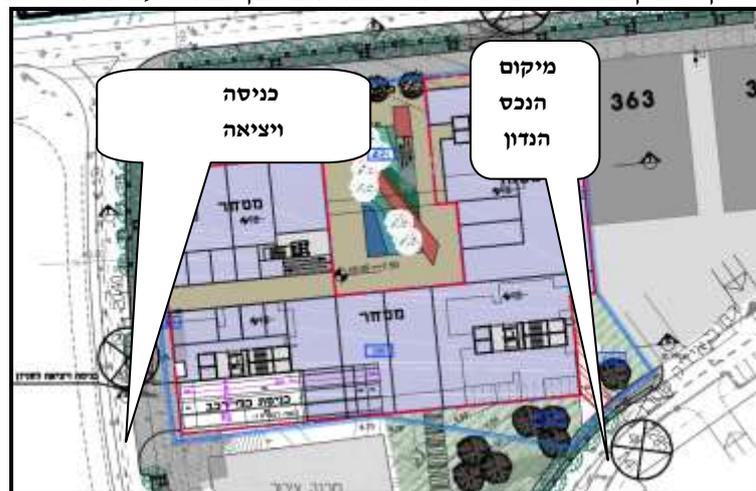
טענה לחסימת אוויר:

לא ניתן לקבל טענה זו בהיותה לא מבוססת, שאינה נתמכת בחו"ד מקצועית ואף נוגדת כל הגיון. הנכס מצוי בסביבת החוף ולא סביר שהבינוי המוצע "יחסום את האוויר" כנטען. אוויר צפוי להמשיך לזרום בנכס הנדון ואין כל חשש שזרימת האוויר תיחסם. כמו כן לעניין זה ראו מענה ועדת המשנה להתנגדויות ב' מיום 27.02.2017 בדיון לאשר את התכנית, כדלקמן:

ה. לטענה כי, המתנגדת הסתמכה באופן ברור על מרחב פתוח מול השטח שבבעלותה, אשר אמור היה לאפשר למתנגדת בין היתר נוף פתוח אל הים וזרימת אוויר טובה, החרیגה ממספר הקומות ביחס לתכנית המאושרת, משנה את מצבה של המתנגדת לרעה - **לדחות את ההתנגדות.** כאמור, ממערב לשטח שבבעלות המתנגדת קיימות הקצאת שטח למבנה ציבור, והמגרש הנדון בתכנית זו יועד אף הוא לבנייה מלכתחילה, לכן לא ניתן היה לצפות למרחב פתוח. ראו פירוט סעיף 1ג' להחלטה. בהקשר זה הוועדה תוסיף, כי המדובר בקרקע במרקם עירוני בתחום העיר תל אביב, ואין לצפות כי הבינוי בעיר יקפא על שמריו, הבינוי בעיר הינו דינאמי ומתאים עצמו לצרכי התכנון המתהווים במהלך השנים, תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע המצוי בחסר. הדברים אמורים בעניינו

טענה להגדלת נפחי תנועה ומטרדי רעש וזיהום אוויר:

ע"פ סעיף 6.1 לתכנית תא/4400: "כניסה ויציאה לחניה תהיה מרחוב 2040 (אבן גבירול). להלן סימון כניסה ויציאה לחניות מרחוב אבן גבירול (מתשריט הבינוי בתכנית תא/4400):



כמו כן לעניין זה ראו מענה ועדת המשנה להתנגדויות ב' מיום 27.02.2017 בדיון לאשר את התכנית, כדלקמן:

ח. לטענה כי, חריגה ממספר הקומות תגדיל את כמות האנשים, תגרום לצפיפות גבוהה מאוד ובלתי סבירה באזור וכפועל יוצא יוגדלו עומסי התנועה במקום, יוגדל גודש התנועה הפנים שכונתי, ייווצרו מפגעים בתפקוד התחבורתי של השכונה ויוגדלו הסיכויים ליצירת מפגעי בטיחות קשים, יתרבו מפגעי הרעש, מטרדי הזיהום הסביבתי וייתפסו מקומות חנייה של דיירי הבניין וכיוצ"ב - **לדחות את ההתנגדות.** הגישה להולכי רגל לבניינים המתוכננים במסגרת התכנית תהיה מרחוב 2040 ומרחוב "איינשטיין", הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה אף היא מרחוב 2040, ועל כן, תנועה של כלי רכב תהיה מרחובות אלו ולא מרחוב "אייזיק שטרן" בו מצוי המגרש בבעלות המתנגדת. כמו כן רחוב "איינשטיין" ורחוב "אבן גבירול" מתוכננים להיות משורתיים ע"י קווי מתע"ן, על כן מאפשרת תכנית המתאר במקטע זה של רחוב "איינשטיין" בנייה חריגה לסביבתה בגובה ועד רח"ק 6 כמפורט בסעיף 1א'. בנוסף, התכנית עומדת בתקן החניה התקף הן לצורכי המגורים בתכנית והן לצורכי המסחר והתעסוקה.

לסיכום מסקנות שמאי הועדה המקומית:
אין פגיעה בשווי מקרקעין נשוא התביעה

מצב קודם - 68,000,000 ש"ח
מצב חדש - 68,000,000 ש"ח

34 יח"ד * 2,000,000 ש"ח קרקע ליח"ד =
34 יח"ד * 2,000,000 ש"ח קרקע ליח"ד =

34,000,000 ש"ח

שווי זכויות התובעים 50% בחלקה ע"פ הסכם השיתוף -

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד ניר בראונשטיין חוות הדעת המלאה מצורפת כחלק בלתי נפרד ממסמך זה

התביעה: מטעם גב' לאה חכמי בגין "ירידת ערך" קרקע בבעלותה (שאינה מבונה) ברח' שטרן אייזק 7, תל אביב הידועה כגוש 6885 חלק מחלקה 12, בעקבות אישור תכניות תא/5000 ותא/4400 (להלן: "התכנית" או "התכניות").

השומה מטעם התובעים: נערכה על ידי השמאי, מר אריה קמיל (להלן: "שומת קמיל") ולפיה "ירידת הערך" מסתכמת בפיצוי של 5,410,000 ₪.

שומת שמאי הועדה המקומית, מיכאל עין דור ואביעד משולם, לפיה לא חלה כל ירידת ערך במקרקעי התובעת עקב אישורן של תכניות תא/5000 ותא/4400. יצוין כי כך גם עולה משומה שנערכה ע"י השמאי מר יהודה זיסר מטעם יזם התכנית, יזם שחתום על כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית במקרה של הגשת תביעות בגין ירידת ערך.

טענת סף - היעדר ביסוס מתאים להוכחת ראשי הנזק:

על התובע מוטל הנטל להוכיח את תביעתו ובכלל זה, את כל פרטי הפגיעה הנטענת וירידת הערך הנגזרת ממנה: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' ועדה מקומית כפר סבא, פ"ד מ"ו (4) 627, 643. התובעת במקרה דנן לא הביאה ראיות הולמות כי אכן ירד ערך מקרקעי התובעת ולא צירפה כל חוות דעת מומחה בעניין אף אחד מראשי הנזק הנטענים על ידה, ודין תביעתה להידחות רק מטעם זה. בדיוק מטעם זה כבר החליטה ועדת הערר לדחות את תביעתה הקודמת של התובעת דנן לירידת ערך בערר תא/16/95007 והדברים יפים אף לענייננו...

טענת סף נוספת - מקרקעי התובעת אינם מקרקעין גובלים:

בסוגיה זו, טוענת התובעת כי בין המקרקעין הנפגעים לבין הקו הכחול של התכנית הפוגעת קיים כביש שכונתי צר, אשר רוחבו 14 מ' והעונה לחריג בעע"מ 2775/01 ויטנר נ' הועדה המקומית שרונים, פ"ד ס (2) 230 [2005], להלן: פ"ד ויטנר, וכי כך גם נקבע בהחלטת ועדת הערר בתא/16/95007 - בענין תביעתה הקודמת של התובעת דנן לירידת ערך. בכל הכבוד, הועדה המקומית חולקת על קביעה זו ולשיטתה - היא שגויה! (יצוין כי הועדה המקומית לא ערערה על קביעה זו כיוון שממילא ועדת הערר דחתה את התביעה לירידת ערך שם - לגופה).

לפי פ"ד ויטנר, על מנת שמקרקעין ייחשבו כגובלים לשטח תכנית לצורך סעיף 197 לחוק, עליהם להשיק פיזית לקו הכחול של התכנית, ושני החריגים היחידים לכך הם מקום שבין התכנית לבין המקרקעין התובעים חוצץ שטח פתוח צר, בן מטרים ספורים, או כביש שכונתי צר.

לפי פסיקות ועדות הערר ובתי המשפט שהתקבלו לאחר שניתן פ"ד ויטנר, אמות המידה לבחינת קיומם של שני החריגים הן מהותיות ופונקציונליות: תחילה, במקרה דנן, לא מדובר בכביש צר לפי מידותיו - שכן רוחב הכביש המדובר הוא 14 מ'. בנוסף, מדובר בכביש דו סיטרי, עם נתיב נסיעה לכל כיוון, שמקשר את תושבי השכונה עם צירי תנועה ראשיים (כגון רח' לוי אשכול).

בערר (י-ס) 10/05 מאושר עודד נ' ועדה מקומית י-ס (פורסם בנבו, 2.9.09), נקבע כי "רוחב של 15 מ' נחשב כרוחב אשר באופן רגיל אינו מאפשר הכללת הכביש בחריג "כביש צר", אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות אחרות" וזאת בהסתמך על עמ"נ 117/03 מגדלי אלרוב נ' בלה לוטן, שם נקבע כי כביש ברוחב 17 מ' אינו יכול להיות באופן קטיגורי "כביש צר", ובהסתמך על עמ"נ (ת"א) 157/02 מגדלי אלרוב נ' הועדה המקומית ת"א, שם נקבע כי כביש ברוחב 14 מ' יכול להיות "כביש צר", אך זאת רק בשל טיבו המיוחד של הכביש שם: "זוהי דרך חד סטרית שביורר מיועדת לתנועה של כלי רכב אחד (מפרכי החניה שנפרצו בה היקנו לה רוחב של 14 מ')...נראה שזה רחוב שכל תכליתו לשרת את התנועה בתוך אותה סביבת מגורים, עבור המתגוררים בה או הבאים בשעריה". אלמנטים אלו אינם מתקיימים במקרה דנן.

טענת סף נוספת: התובעת היא הבעלים רק של מחצית הזכויות בחלקה!
 לפי נסח הרישום, התובעת הינה בעלים במושע בחלקה 12 בגוש 6885, כך שבבעלותה רק 50% מהזכויות בחלקה ובבניין 18. בנוסף, לטענת התובעת נחתם הסכם שיתוף בינה לבין יתר הבעלים בחלקה, לפיו החלקה חולקה לשני חלקים שווים והיא הבעלים הבלעדי בחלק הדרומי-מערבי של החלקה, אך הסכם שיתוף זה איננו רשום, ולפי סעי' 13 לחוק המקרקעין – התובעת אינה יכולה להיות בעלים בחלק מסוים של המקרקעין. לכן, וגם לאור העובדה כי החלקה אינה מחולקת למגרשים תכנוניים, אלא החלקה כולה היא מגרש תכנוני אחד, התובעת אינה יכולה לתבוע בעצמה את מלוא ירידת הערך, הנטענת על ידה, וסכום תביעתה צריך להיות מוגבל למחצית מירידת הערך הנטענת – לכל היותר, וכך גם החליטה ועדת הערר בעניינה של התובעת בערר תא/16/95007!

דחייה על הסף: אי התחשבות בפוטנציאל תכנוני בתביעות לפי סעיף 197
 בסעיף 10 לשומת קמיל נטען כי ניתן לבנות בנכס נשוא חוות הדעת 5 קומות, קומת גג חלקית דירת גג מעל קומת עמודים וכן – כי ניתן לקבל – בכפוף לפרסום הקלה – 3 קומות נוספות בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית. בהתאם, הביא שמאי התובעת בחשבון כי הבינוי המיטבי בהתאם לתכנית 1111 א'1 הינו 8 קומות, קומת גג חלקית ודירת גג מעל קומת קרקע וברח"ק 2, על בסיס ההנחה כי תינתן הקלה כאמור: **"לאור בדיקת היתרי בניה בסביבה, עולה כי ניתנות הקלות בהתאם לתכנית האדריכלית, לפיכך הובא בחשבון כי לא קיימת מניעה שנושא חוו"ד לא יקבל את ההקלה"**.
 בהתאם, נקבעה בשומת קמיל פגיעה, שרובה המכריע מתייחס לדירות החל מהקומה השישית ואילך המתבטאת בפרטיות, חסימת נוף וחסימת אויר. יודגש כי שמאי התובעת קבע כי רוב רובה של הפגיעה בגין תכנית תא/4400 (83% מהפגיעה) הינה בדירות בקומה 6 ומעלה (קומות 9-6) – אשר אינן קיימות נכון למועד הקובע, ושהקמתן מותנית באישור הקלה על ידי הוועדה המקומית!
לפי חוו"ד היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה לביהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 10212/16 ביום 29/1/20: לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב אין לפצות על פוטנציאל תכנוני! נקבע שם כי – בהנחה משפטית לשמאי – אין להביא בחשבון את הרכיב בשווי המשקף פוטנציאל תכנוני כללי, שאינו נובע אלא מספקולציות ותקוות של חוזי מגמות תכנוניות. לכל היותר, לנוכח הלכת בירנבך (ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פ"ד מב(3) 228 (1988), ניתן בנסיבות מסוימות להביא בחשבון רכיב זה בשווי ובלבד שמדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי (ובהקשר זה נדרש כי יהיה מדובר בהליך תכנוני מעשי, המצוי בשלב מתקדם, כפסע מתכנית מאושרת). לעומת זאת בענייננו, מדובר בצפייה כללית לאישור הקלות בעתיד, ובהקשר זה נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 8445/06 סטיבן זלצמן נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, וכן לפסה"ד בעמ"נ (י-ס) -04-36933/14 סי. בי. די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 28/07/2014 (וראו גם ע"א 8626/06 פורמה נ' הוועדה לבניה למגורים (פורסם בנבו, 3.4.08).

בהתאם לאמור לעיל הרי שיש לדחות על הסף את כל הפרק בתביעה הנוגע לירידת ערך הדירות בקומה 6-9.

ראשי הנזק בגינם מיוחסת "ירידת הערך" אינם מתקיימים במקרה דנן:

תחילה יצוין כי כבר הוגשה על ידי התובעת תביעה לירידת ערך בגין תכניות תא/ל/4 ותא/4096 בעניינה אף הוגש על ידי התובעת ערר (תא/16/95007). ועדת הערר כבר קבעה בעניינה של התובעת דן בעמוד 29 להחלטתה כי **"חלקת העוררת אינה מצויה במדבר"** כך שיש צפי לפיתוח עירוני טבעי וסביר בסביבתה, כך שהתכנון הדינמי לא ייעצר בקצה מגרשה, בשים לב למיקום המקרקעין, לתכניות המאושרות ולמגמות התכנון הקיימות, ודי בטעם זה בלבד להביא לדחיית התביעה לגופה.

אלו האלמנטים המרכיבים את הפגיעה הנטענת ויודגש שוב כי התובעת לא הוכיחה אף אחד מראשי הנזק באמצעות חוות דעת מומחים, ולכן לא הורם נטל ההוכחה (!):

ראשון לכל יוטעם, כי המרחקים בין הדירות שתבנינה במגרש התובעת לבין הבניינים שיבנו במסגרת הפרויקט לפי התכנית החדשה, **הינם בין 50 ל – 100 מ'** – מרחק המנטרל כמעט לחלוטין את השפעת הבניינים המתוכננים על הדירות שייבנו בבניין התובעת. ראו ערר (ת"א) 95061/13 **אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית תל אביב**, שם המרחק היה קטן בהרבה (25 מ'), ולמרות זאת נדחתה התביעה.

חסימת נוף (עמודים 31-32 לשומת קמיל):

בסוגיית חסימת הנוף נטענה טענה כללית בלבד, לפיה מיקום דירות הגג מאפשר להן ליהנות מנוף ואם קיים ים בקרבה, אזי גם ליהנות מנוף לים. נטען כי הדירות במצב הקודם זכו לנוף פתוח לים לכיוון צפון-מערב ודרום-מערב וכי במצב החדש לא ייהנו כלל מנוף פתוח ובוודאי שלא יהנו מנוף לים. הפגיעה חושבה בשיעור של 10% ביחס לדירות מקומה 6 ומעלה. מדובר בטענה כללית בלבד שלא צורפה לה חו"ד מומחה (ראו ערר תא/95007/16 לאה חכמי נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א) וערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ודוק; הבינוי המותר בחלקה 12 (חלקת התובעת) הינו בגובה של 5 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים מפולשת, קרי – קו רקיע של 7 מפלסים.

הבינוי המותר בחלקה 6 (החלקה הנתבעת) במצב הקודם, על פי תכנית 3374, הינו בגובה 6 קומות + קומת גג, קרי – קו רקיע של 7 מפלסים. לכן, לא ניתן לטעון כי במצב הקודם המגרש של התובעת נהנה מנוף פתוח לים, שכן מצפון לו הבינוי היה באותו מספר מפלסים. כפי שצויין לעיל, אין להביא בחשבון פוטנציאל לאישור הקלות וככל שיובא בחשבון פוטנציאל להוספת קומות, הרי שאפשרות זו קיימת גם בחלקה 6, כך שהשוויון בין מספר הקומות נשמר...

בנוסף, רצועת החוף ממערב מסומנת לפי תכנית 1111 משנת 1969 כאזור לתכנון בעתיד, כך שישנה ציפייה סבירה כי הבינוי בעתיד יסתיר את המבט מהנכס דן לים.

גם הבינוי המתוכנן ממערב ומצפון מערב (מכח תכנית 4444, שהודעה על פרסום סעיפים 77 ו-78 פורסמה ביום 28/09/2014 באתר רמ"י) הינו בגובה של 8-9 קומות וכן בינוי של מגדלים בגובה של 25-30 קומות, כך שגם הציפייה הסבירה לבינוי המתוכנן ממערב אינה מאפשרת נוף לים!

בהחלטת ממשלה מס' 5188 מיום 28/10/2012 ובהחלטות נוספות נקבע כי שדה דב יפונה לצורך הקמת שכונת מגורים בבניה משמעותית ביותר כך שגם לאור זאת, הייתה ציפייה סבירה שהתכנון העתידי יחסום את רצועת החוף ואת הנוף כלפיה.

וידגש כי כבר בשלב ההתנגדויות לתכנית דן דחתה הועדה המחוזית מיום 27/02/2017 בדיון לאישורה של תכנית 4400 בסעיף ג', את התנגדות התובעת בעניין חסימת הנוף!

אובדן פרטיות (עמוד 33 לשומת קמיל):

בסוגיית אובדן הפרטיות נטענה טענה כללית, לפיה הגדלת מספר הקומות בחלקה מ-5 קומות למגדלים בני 25/40 קומות מהווה פגיעה חמורה בפרטיות בכלל הדירות ובמיוחד בדירות הגג.

נטען כי בניגוד למצב הקודם בו הדירות בקומות העליונות נהנו מפרטיות מלאה, במצב החדש המגדלים צפויים להשקיף ישירות לחדרי המגורים הראשיים והמרפסות, כך שלא יהיה הבדל בין דירה בקומה העליונה לבין דירה בקומה טיפוסית.

בסוגייה זו של אובדן פרטיות הרי שכבר נפסק לא פעם כי בליבה של עיר לאלמנט של "פגיעה בפרטיות" אין כל משקל שמאי. בנוסף, לענין פגיעה בפרטיות – יש להראות באיזו פרטיות היה מדובר מלכתחילה, וכי צריך להוכיח פגיעה משמעותית בפרטיות: ערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואולם, במקרה דנן, במצב הקודם לא נהנו הדירות בקומות העליונות במגרש התובעת מפרטיות מלאה, שכן הבינוי מסביבם היה באותו מספר קומות!!

בנוסף, בניגוד לנטען בשומת התובעת, המרחק בין הבינוי המותר בנכס דן לבין הבינוי המותר לפי הוראות תכנית 4400 ונספח הבינוי הינו כ-50 מ' למגדל הדרומי מזרחי, כ-90 מ' למגדל הצפוני וכ-100 מ' למגדל הדרומי מערבי.

בנוסף, ולמעלה מן הצורך, במקרה דנן מאחר ובמועד הקובע המקרקעין מהווים מגרש ריק לבניה ולא דירות בנויות, הרי שהבעלים יכלו ויכולים, במידה וסברו כי הקמת המגדלים שבתחום תכנית 4400 אינה מטיבה עם נכסיהם, להקטין את הנזק הנטען על ידי תכנון אחר אשר היה מקטין משמעותית את המטרד תוך הפניית המרפסות והפתחים שלא לכיוון המגדלים בתכנית 4400 (ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי ואח').

חסימת זרימת אויר ואור מכיוון מערב (עמוד 34 לשומת קמיל): בשומת התובעת שוב מועלית טענה כללית לפיה בניית מגדלי המגורים בדופן הדרום מזרחית של שטח התכנית, בקנה מידה כה גדול מבחינת גובה ושטח הבניה תחסום את זרימת האויר. ברם, על מנת לקבוע כי הבינוי המותר בתכנית החדשה חוסם אכן את האויר לעומת המצב הקודם, נדרשת חוות דעת מומחה שתנתח את זרימת האויר בשני מצבי התכנון, על מכלול מאפייניהם. **חוות דעת כאמור לא צורפה לתביעת התובעת!**

עוד יודגש כי כבר בשלב ההתנגדויות לתכנית דחתה הועדה המחוזית בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות ב' מיום 27/02/2017 בדיון לאישורה של תכנית 4400 בסעיף ה', ובסעיף י' את התנגדות התובעת בעניין חסימת האויר והאור!

הגדלת נפחי תנועה ומטרדי רעש וזיהום אויר (עמוד 34 לשומת קמיל): בשומת התובעת נטען עוד כי שטחי הבניה גדלו משמעותית בכפי 2 וכי צפוי כי לאור הגדלה זו, כמות המכוניות תגדל ותפגע באופי השכונה, מה שיגרום לרעש ולזיהום אויר. והנה, בערר תא/95007/16 לאה חכמי נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א בעניינה של התובעת דנן, נקבע כי אין לטעון את טענה מעין זו בעלמא וללא תימוכין, ללא פירוט וחישוב כאמור, וללא חו"ד מומחה כולל ספירות תנועה וצפי לתנועה עתידית (ערר (ת"א) 95060/13 סילבר דניאל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).

גם לגוף הדברים, יש לדחות את התביעה בראש נזק זה במצב הקודם לפי תכנית 3374 הכניסה למתחם ולשכונה לחלק משטחי הבניה הייתה מרחוב אייזיק שטרן ו/או מרח' איינשטיין, ואילו במצב החדש - הכניסה והציאה מהחניון של הבניינים החדשים לפי תכנית 4400 ממוקמת במיקום מרוחק יותר ממגרש התובעת - מרח' אבן גבירול, ולכן התכנית החדשה משפרת את התנאים בהקשר זה!

בנוסף, אלמנט זה הוסדר בתכנית תא/4400, כך שבסעיף 6.1 לתקנון התכנית (ס"ק 1) נקבע כי: "כניסה וציאה לחניה מרחוב 2040" ובס"ק 6 נקבע כי "לא תותר גישה לרכב עבור שטחי המסחר והמשרדים מרחוב איזיק שטרן". נדגיש עוד כי תקן החניה בתכנית 4400 נמוך (מופחת) ביחס לתקני החניה שנדרשו בתכנית הראשית 1111, במצב הקודם.

יצוין כי כבר בשלב ההתנגדויות לתכנית דחתה הועדה המחוזית בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות ב' מיום 26/02/2017 בדיון לאישורה של תכנית 4400 בסעיף ח', את התנגדות התובעת בעניין הגדלת עומסי התנועה ומטרדי רעש !

תקציר חו"ד עו"ד שמואל שוב ב"כ החתום על כתב השיפוי **חוות הדעת המלאה מצורפת כחלק בלתי נפרד ממסמך זה**

להלן תקציר חו"ד וכדלקמן:

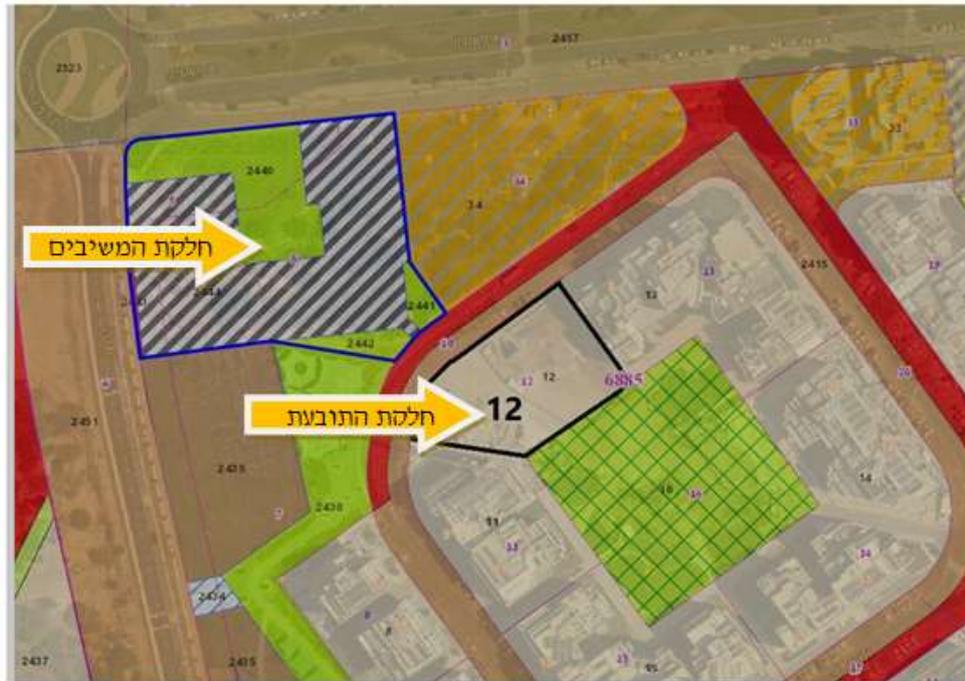
לטעמם של המשפטים, יש לדחות את התביעה על כל חלקיה, על הסף, ולחילופין לגופה, וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן ומנימוקי חוות הדעת של שמאי המשפטים מר יהודה זיסר. עוד יצוין כי כל טענות התובעת בתביעה, הועלו כבר על ידי התובעת בהתנגדות שהגישה לתכנית תא/4400 בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, ועדת משנה ב' להתנגדויות (להלן: "הוועדה המחוזית") בישיבה מספר 1253 מיום 26.2.17, בעת קידום התכנית וטענות התובעת נדחו על ידי הוועדה המחוזית. יצוין כי בעלי הזכויות חתומים על כתב שיפוי לתכנית תא/4400 בלבד, ולדעתם יש לדחות התביעה כולה לשתי התכניות (5000 ו-4400), יחד עם זאת חובתם הינה לקביעות ככל ויהיו בגין תכנית תא/4400 בלבד.

טענות לסילוק על הסף-

חלקת התובעת אינה גובלת בתחום תכנית 4400 ('הקו הכחול')

כאמור בענייננו, הכביש המפריד בין נכס התובעת לבין גבול תכנית 4400 הוא כביש רחב מימדים של למעלה מ-14 מטרים דו-סטרי עם נתיב לכל כיוון. כביש זה מהווה חלק מכביש מעגלי, חיוני, רחב, עורק תחבורה המקשר את תושבי המתחם כולו לשדרות לוי אשכול ולצירי תנועה ראשיים אחרים, קרי אין מדובר ברחוב שקט. גם אם מקבילים לו רחובות נוספים ובהם תנועה רבה עוברת, אין בהם כדי להוציא או כדי לשנות את טיבו הפונקציונאלי של רחוב איזיק שטרן. לפיכך, הרחוב איננו "כביש צר" כהגדרתו ועל פי אמות המידה והמבחנים לבחינת טיבו הפונקציונאלי של הכביש כפי שנקבעו בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר לצורך החלת החרג מהשקה פיזית עם גבול התכנית.

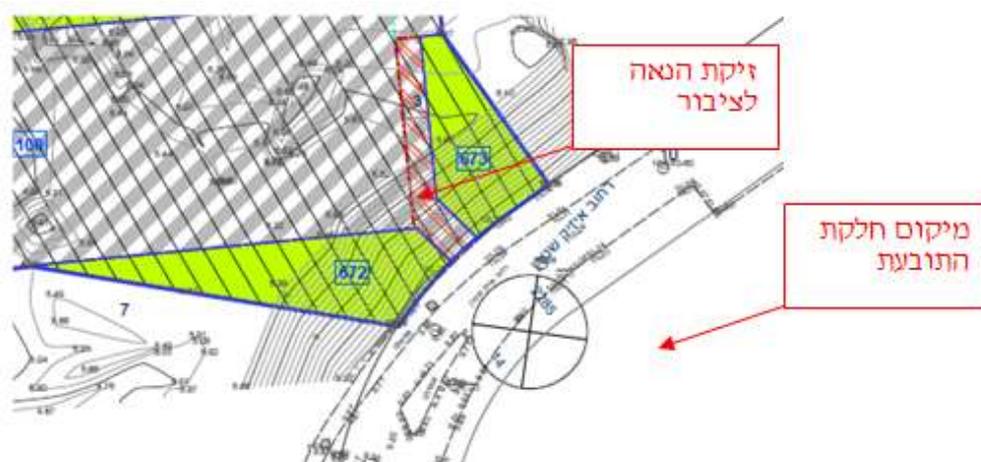
התשריט להלן :



בנוסף, החזית של חלקת המשיבים, הפונה לחלקת התובעת, היא חזית צרה, הדומה לצוואר בקבוק.

בהתאם לתוכנית 4400 נקבע, **לראשונה**, כי החזית האמורה תהיה מורכבת **משטח ציבורי פתוח** הפרוס משני עבריה של החזית **במגרשים נפרדים**, כשבמרכזו מבואת גישה צרה שעל גביה **זיקת הנאה למעבר רגלי**. כלומר, קיים "צוואר בתוך צוואר" המבטל כמעט לחלוטין את ההשקה של חלקת המשיבים עם דרך איזק שטרן, ואף החלק המשיק, מסומן כ"זיקת הנאה" למעבר רגלי ולא לשימושים סחירים.

תשריט התכנית :



התוצאה היא, כי בין חלקת התובעת לבין חלקת המשיבים, קיימים שני חייצים (באפרים) מצטברים :

האחד הוא הדרך, השני הוא השטח הציבורי הפתוח. בכך נשללת הגבילות בין חלקת התובעת לחלקת המשיבים.

אשר על כן, מאחר שנכס התובעת אינו גובל בתחום תכנית 4400, הרי שאין לתובעת כל עילה לתביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק בגין תכנית זו ויש לדחותה על הסף.

התובעת אינה הבעלים הבלעדי אלא רק של מחצית;

התובעת הינה בעלים במושעא בחלקה 12 בגוש 6885 ובעלותה 50% בלבד מהזכויות בחלקה בלבד. לפיכך התובעת אינה יכולה לתבוע כאילו הייתה בעלים יחיד בחלקה ובשם כל בנין 18 שהוא אחד מבין שני הבניינים המותרים לבנייה בחלקה.

נכון למועד הקובע עפ"י דין, חלקה 12, היא החלקה שכביכול נפגעת לפי התביעה, אינה מחולקת ולא נרשמה כל חלוקה בפנקסי רישום המקרקעין. כך שלנוכח הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בעלות התובעת אינה יכולה להיות בחלק מסויים של המקרקעין. זאת ועוד, החלקה אף אינה מחולקת למגרשים בהיבט התכנוני ותכנית 1111 המתירה לבנות שני בניינים בחלקה אינה מחלקת אותה למגרשים כאמור.

התובעת טוענת בחוות דעת השמאי מטעמה כי קיים הסכם שיתוף בינה לבין יתר הבעלים בחלקה, המייחד לה את בנין 18 בחלקה אך ברור כי גם אם קיים הוא אינו יכול לשנות את הבעלות למועד הקובע.

לאור האמור, ממילא יכולה תביעתה של התובעת להתייחס רק להיקף הבעלות שלה בחלקה, דהיינו למחצית הזכויות, ובהתאם למחצית הזכויות בבנין 18. יש להגביל את תביעת התובעת, ככל ותדחה טענת הסף לזכויות במחצית המגרש ומחצית ירידת הערך שנגרמה לבנין 18, ככל שנגרמה (והמשיבים טוענים כי לא נגרמה כזו).

יש לדחות על הסף חלק התביעה המבוסס על הקלות בגין קומות 6-9 שאינן קיימות/מאושרות נכון למועד הקובע:

בסיס התביעה מבוסס על הקמת בין 6 ל-9 קומות הכפופות להליך של אישור הקלות ופרסומן על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ושלא קיימות/מאושרות במועד הקובע.

מרכיב זכויות הללו, שכלל אינן מאושרות נכון למועד הקובע, מהווה שיעור של לא פחות מ-83% מסך היקף הסכום הנתבע בתביעה דנן.

הקלות אלו בלבד – שאינן בבחינת זכות מוקנית – יבחנו לגופן כאשר יתבקשו ולאחר שיפורסמו ההקלות כנדרש, ישמעו התנגדויות, ידונו על ידי הוועדה ולאחר כל שאלו יסתיימו, יגיעו לעולם אם בכלל. קרי מדובר באפשרות ספקולטיבית ועתידית בלבד למימוש הקלות.

כלומר, בסיס התביעה אינו בסיס הרקע התכנוני **המאושר** החל על החלקה הנדונה, אלא פרוגרמה תכנונית שכוללת הקלות. כמובן שהנ"ל מנוגד לדין כאשר אין לתובעת זכות מוקנית להקלות והן לא יכולות להיות בסיס לתביעה עפ"י סעיף 197.

יש לדחות את התביעה לגופה מאחר ומדובר בפיתוח עירוני צפוי וסביר

ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על מפתן ביתו.

בענייננו, התכניות שחלות על חלקת בעלי הזכויות הינן כתוצאה מההתפתחות האורבנית של העיר תל אביב-יפו ולא פגעו בתובעת.

יש לדחות הטענה "לחסימת נוף"

יצוין כי טענה בדבר "לחסימת נוף" הועלתה כבר על ידי התובעת בהתנגדות שהגישה לתכנית תא/4400 בפני הוועדה המחוזית, וכל טענותיה נדחו. להלן החלק הרלוונטי מהחלטת הוועדה המחוזית מיום 27.2.17 (ראה נספח ב' לתשובת המשיבים).

בנוסף כפי שפורט בהרחבה לעיל הטענה אינה נכונה גם לגופה לאור הנתונים התכנוניים הרלוונטיים לחלקת התובעת במועד הקובע.

התובעת לא הגישה כל חוות דעת מומחה בעניין ולא הרימה הנטל להוכיח טענה זו, כך שדין תביעתה בראש נזק זה להידחות.

לאור האמור בהרחבה לעיל ובחוות דעת שמאי המשיבים, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבוע כי התכנית אינה פוגעת כלל בתובעת מטעם זה, ועל כן דין תביעתה בגין ראש נזק זה להידחות.

יש לדחות הטענה "לחסימת אוויר ואור"

לטענת התובעת, פועל יוצא של בנייה בחלקת המשיבים הוא חסימת אוויר ויצירת הצללה על נכסיה.

התובעת לא הגישה כל חוות דעת מומחה בעניין זה, ולכן לא הרימה את הנטל המוטל עליה בעניין.

יצוין כי טענה זו בדבר "חסימת אוויר ואור" הועלתה כבר על ידי התובעת בהתנגדות שהגישה לתכנית תא/4400 בפני הוועדה המחוזית, וכל טענותיה נדחו.

לעניין טענת "חסימת האוויר" כפי שצוין לעיל, התכניות בגינן הוגשה התביעה, מיטיבות עם החלקה אשר בבעלות התובעת. בהקשר זה יודגש שוב, ממערב לחלקת התובעת קיימת הקצאת שטח לצרכי ציבור, ואף חלקת המשיבים יועדה לבנייה מלכתחילה, לכן לא ניתן לטעון כי הייתה ציפייה לשטח פתוח. המדובר במקרקעין בתחום העיר תל אביב, ואין לצפות כי הבינוי יקפא על שמריו.

יש לדחות הטענה "לפגיעה בפרטיות"

התובעת אינה יכולה לטעון לפגיעה בפרטיות לאור המרחקים הגדולים מאד בין יחידות הדיור והמרפסות המתוכננות לקום על חלקת המשיבים ולבין אלו בחלקת התובעת כאשר המדובר במרחקים צפויים הנעים בין 40-110 מ"ר, כך שלא קיימת כל הרעה בין המצב הקודם למצב התכנוני החדש. ברור כי מרחק זה, הינו מרחק אשר לכל הדעות אינו גורם לפגיעה בפרטיות.

זאת ועוד, התובעת אינה יכולה לטעון לפגיעה בפרטיות שממילא אינה קיימת לה גם כיום. כעולה מתשריט הבינוי של תכנית 1/א/1111 (14) כמות "המבטים המופנים" והמרפסות הפונות לבניין 18 הינה מעשרות רבות של יחיד כשהמרחק בין חלקם של הבניינים הינו בסמוך ממש.

אין הגדלה של היקף התנועה ברחוב

לטענת התובעת, החלקה שבבעלותה תיפגע מהגדלת היקף התנועה ברחוב, אשר יגדיל את מטרד הרעש והעשן במקום, ויתפסו מקומות חניה של דיירי הבניין וכו'.

ראשית, המשיבים יטענו, כי טענה זו נדחתה על ידי הוועדה המחוזית עת הועלתה כבר על ידי התובעת בהתנגדות שהגישה לתכנית תא/4400 בפני הוועדה המחוזית, וכל טענותיה בעניין זה נדחו. להלן החלק הרלוונטי מהחלטת הוועדה המחוזית מיום 27.2.17, (ראה נספח ב' לתשובת המשיבים)

למעשה, תכנית תא/4400 מיטיבה עם חלקת התובעת וזאת לנוכח המצב התכנוני הקודם טרם אישורה של תכנית תא/5000 בה הכניסה לחלק משטחי הבניה בחלקת המשיבים תוכננו מרח' איזיק שטרן.

לחילופין ככל שישנה פגיעה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה

לחילופין בלבד, יטענו המשיבים כי אף אם ישנה פגיעה במקרקעי התובעת (טענה המוכחשת) הרי שפגיעה זו חוסה תחת הוראותיה של הוראות סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

חשוב לציין, כי הצורך בבניית פרויקט מגורים במסגרתו ייבנו 212 יחידות דיור, דבר החיוני לציבור במרכז תל אביב, דהיינו התכנית שאושרה על מקרקעי המשיבים הנה תכנית העולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי הרחב ועל כן האמור להלן מקבל משנה תוקף.

מדובר במדיניות עירונית המעודדת תכניות מקומיות התואמות את מדיניות התכנון ואת תכנית המתאר

של העיר תל אביב. הקמתם של 212 יחידות דיור בתל אביב והעמדת שטחים לטובת הציבור, במיוחד בתקופתנו, מצדיקים את שלילת הפיצוי, מעבר לעובדה כי התובעת לא העלתה ולו נימוק ענייני אחר המצדיק את זכאותה לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, וכל טענותיה כבר נדונו בהרחבה ונדחו על ידי הוועדה המחוזית אשר אישרה את תכנית תא/4400.

לפיכך, היה ותקבל החלטה, בניגוד לעמדת המשיבים והשמאי מטעמה, כי קיימת פגיעה כלשהי לחלקת התובעת עקב אישור תכנית תא/4400, הרי שהמשיבים יטענו כי במקרה זה חלות הוראות סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, כלומר אין לשלם פיצויים לתובעת, שכן המדובר בפגיעה זניחה ביותר, ככל שישנה, שאינה עוברת את תחום הסבירות, ותשלום שכזה יהא מנוגד לצדק.

המשיבים שומרים על זכותם להוסיף ולטעון בנושא זה, ככל ותקבל החלטה כלשהי בדבר קיומה של פגיעה נטענת כלשהי בחלקת התובעת ו/או כל החלטה אחרת בנושא.

תקציר חו"ד השמאי יהודה זיסר ב"כ החתום על כתב השפוי

חוות הדעת המלאה מצורפת כחלק בלתי נפרד ממסמך זה,

להלן תקציר חו"ד לעניין טענות הסף של התביעה וכדלקמן:

הטענה	טענות סף לדחית/צמצום התביעה
רח' אייזיק שטרן נכנס לגדר "כביש צר" ע"פ קביעת הלכת וינטר, אנו בדעה כי רח' אייזיק שטרן אינו נכנס בהגדרת כביש גישה וכדומה אלא, מהווה רחוב ברוחב של 14 מ' עם תנועת כלי רכב והולכי רגל ערים ולכן, מהווה חוצץ בין החלקה התובעת לנתבעת ויש לדחות את התביעה על הסף בשל היותה חלקה שאינה גובלת ע"פ לשון סעיף 197 לחוק.	החלקה התובעת אינה גובלת עם החלקה הנתבעת וזאת בשל רח' אייזיק שטרן החוצץ ביניהם
לאור החלטת ועדת הערר בערר בערר מס' תא/16/95007 מיום ה- 22.04.2018, שדנה בתובעת הנדונה ובזכויותיה לתבוע תביעת 197, הכריעה הוועדה כי בכוחה של התובעת לתבוע מחצית מזכויות בנין 18 בלבד.	היקף הבעלות והזכויות שבכוחה הקנייני של התובעת לתבוע
העובדה כי מרביתו של סכום התביעה נובע מזכויות שכלל אינן באו לאוויר העולם ואינן מוקנות לתובעת וזאת מהסיבה כי עצם קיומם כפוף לאישור הקלות, קרי, אישורה העקרוני של הועדה, פרסום להתנגדויות, דיון בהתנגדויות ולאחר מכן החלטת הועדה לאישורן או לאי אישורן.	העובדה כי שיעור של 83% מהתביעה נובע מזכויות הכפופות למתן הקלות ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה
בהתברר מכלול התביעה והעדר סימוכין לה, לדעתנו הינה נכנסת לתחום בו יש לפטור מתשלום פיצויים ע"פ סעיף 197 וזאת בשל העובדה כי התביעה אינה עוברת את תחום הסביר.	סעיף 200 לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה

להלן תקציר התייחסותנו לראשי "הנזק" בגינם הוגשה התביעה הנדונה וכדלקמן:

ראש הנזק/הטענה לירידת הערך	קבלת הטענה/דחיתה
<p>טענה כללית לענין הגדלת היקף הבניה בין מצבי התכנון</p>	<p>הבדל היקפי הבניה בין שני מצבי התכנון הינו מינורי וכמופיע בטבלא המסכמת בפרק 10.1 לחו"ד המהווה תוספת בשיעור של כ-8% וכדלקמן: מצב קודם: 26,026 מ"ר עקרי מצב חדש: 27,504 מ"ר עקרי + 700 מ"ר שב"צ <u>לענין תוס'</u> קומות ובינוי: המצב התכנוני החדש איפשר תוס' של 13 קו' מאידך, חלף בינוי בצורת חומה וזאת לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה במצב הקודם, מותאפשר במצב התכנוני החדש בינוי דליל כשבין הבניינים חיץ משמעותי וידידותי לסביבתו המאפשר את מימוש זכויות הבניה בגובה.</p>
<p>טענת התובעת לנכס גובל</p>	<p>למרות ההחלטה בערר מס' תא/95007/16 מיום ה-22.04.2018, ע"פ יעוץ משפטי שנתקבל ע"י עו"ד שמואל שוב ופרשות החוק כולל המופיע בהלכת וינטרוב טענת התובעים נדחית.</p>
<p>חסימת נוף</p>	<p>טענה כללית ומופשטת שאינה עומדת בקנה אחד עם טענות התובעת בערר תא/95007/16 ומנוגדת להחלטת הועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות לאישורה של תוכנית תא/4400. טענת התובעים נדחית</p>
<p>חסימת אוויר ואור</p>	<p>טענת התובעים הינה כללית ומופשטת ללא נטילת כל נטל ההוכחה. עניינית, השוני היחיד הקיים לתובעת <u>לענין האויר הינו סוגית העתקת שדה דב ושיפור באיכות האויר בשל כך.</u> <u>לענין טענת חסימת האור, הני"ל אינו עולה בקנה אחד עם העובדה כי הנכס התובע ממוקם דרומית לנכס הנתבע ומהלך השמש אינו מאפשר את חסימת האור.</u> יתירה מכך, קיים שיפור תכנוני בבינוי הקיים המממש את הזכויות לגובה ולא כפי שהיה במצב התכנוני הקודם לאורך כלל חלקה 6 ובבינוי של חומה טענת התובעים נדחית</p>
<p>פריטות</p>	<p>טענת התובעים אינה נתמכת עם המציאות העובדתית בה הנכס התובע מוקף במרפסות הבניינים הגובלים עימו והחשופים לו. בנוסף, המרחק הקיים בין הבינוי העתידי לבניינים בחלקה 6 (הבנין הדרומי כ-40 מ' ו-2 הבניינים האחרים בטווח של כ-80 – 115 מ') והעובדה כי ההתייחסות של הדירות ומרפסותיהן על בסיס הבינוי הקיים הינו לכיוון צפון ומערב מצביעה על העובדה כי אובדן הפרטיות הקיימת הינה על בסיס התכנון הקודם לגבי הנכס התובע בתוכנית תא/1111/א/1 ב.מ. 9 - מצב תכנוני התקף למועד התביעה. טענת התובעים נדחית</p>
<p>הגדלת נפחי תנועה ומטרדי רעש וזיהום אוויר</p>	<p>טענת התובעים העובדה הינה כי תוכנית תא/4400 מיטיבה עם התובעת – לאור העובדה כי במצב התכנוני הקודם היתה אפשרות לכניסת רכבים מרח' איזיק שטרן ואילו לאור אישורה של תוכנית תא/4400 על נספחיה, התוכנית מצביעה חד משמעית על כניסת רכבים מרח' אבן גבירול בלבד. טענת התובעים נדחית</p>

לסיכום מסקנות שמאי המשפיים :

אין פגיעה בשווי מקרקעין נשוא התביעה

מצב קודם - 17 יח"ד X 138 מ"ר פלדלת X 14,000 ₪ = 31,400,000 ₪

מצב חדש - 17 יח"ד X 138 מ"ר פלדלת X 14,000 ₪ = 31,400,000 ₪

¹ 120 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד דירתי = 132 מ"ר לשיווק/פלדלת.
² 120 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד דירתי = 132 מ"ר לשיווק/פלדלת.

החלטת הועדה:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38	10/06/2020
תיקון 3א	2 - 0009-20
דיון באישור מדיניות (5)	

תיקון טעות סופר

1. מבוקש לתקן טעות סופר בנוגע לקוי בניין באזור 28 – נווה אביבים
 קו בניין קדמי לפי רוזטות של תכניות לפני תכניות ההרחבה ולא לפי תכניות ההרחבה כפי שנכתב בטעות.
התיקון תואם את המדיניות כפי שהייתה בנווה אביבים טרם עדכון המדיניות בינואר 2020

סעיף קיים	סעיף מוצע
קו בניין צדי ואחורי עפ"י התכניות החלות למעט תכניות תכניות הרחבה.	קו בניין צדי ואחורי עפ"י התכניות החלות למעט תכניות הרחבה.
קווי בניין לחזית הפונה לרחוב בהתאם לרוזטות, לפי תכניות הרחבה.	קווי בניין לחזית הפונה לרחוב בהתאם לרוזטות, לפני תכניות הרחבה.

התוכן	מס' החלטה
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא/507-0601443	10/06/2020
דיון בהתנגדויות	3 - - 20-0009

רקע: ב-16.05.18 דנה הוועדה ואישרה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-18.08.01 דנה הוועדה בתכנית ואישרה את הפקדתה. התכנית מובאת כעת לדיון נוסף להפקדה תוך תוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. להלן דיוני הוועדה המקומית שנערכו עד כה. בסוף הדראפט מובאת הבקשה הנוכחית לדיון.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מטרת התכנית: פרסום סעיף 77 + 78 לחוק. המלצה על פרסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

מיקום:

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה ממזרח.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גווארדיה 35-55

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

שטח התכנית: 27.2327 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה וביצרון

בעלות: פרטיים, עת"א-יפו

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים

נחלקים ל-2 קבוצות אופיניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גוורדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גוורדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה גוורדיה 47,49,51,53). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-94-97 מ"ר עיקרי.

מדיניות קיימת: בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדר' דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע

במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים).

על-פי התכנית המתאר מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גוורדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). בינספח אזורי תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-ר הכולל הוראות לעיצוב רחובות.

בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הוועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 16.05.18 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א4, מגרש מיוחד

שטח התכנון: 27.2327 דונם

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בת

דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות

שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה.

על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי

108-110 מ"ר.

כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית 'ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר

מקומית 'ע-1' (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.06.14 (פרוטוקול 14-0015-ב' מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון יושב מתן האפשרות לשלבויות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דייריו (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה:

1. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
 - א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - ב. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

תוקף התנאים: 3 שנים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים על פרסום לפי סעיפים 78+77 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

בישיבתה מספר 0012-16-ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

שמואל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

מהלך הדיון:

איל רונן: אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים.

כרמלה עוזרי: ללא זכויות?

איל רונן: ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם: בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים.

מיטל להבי: האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה ביצרון?

איל רונן: כן.

ארנון גלעדי: הפרויקט חשוב מאוד.

נתן אלנתן: הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

הועדה מחליטה:

- לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן:
3. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
 4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:
בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
 - ג. לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.
 - ד. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

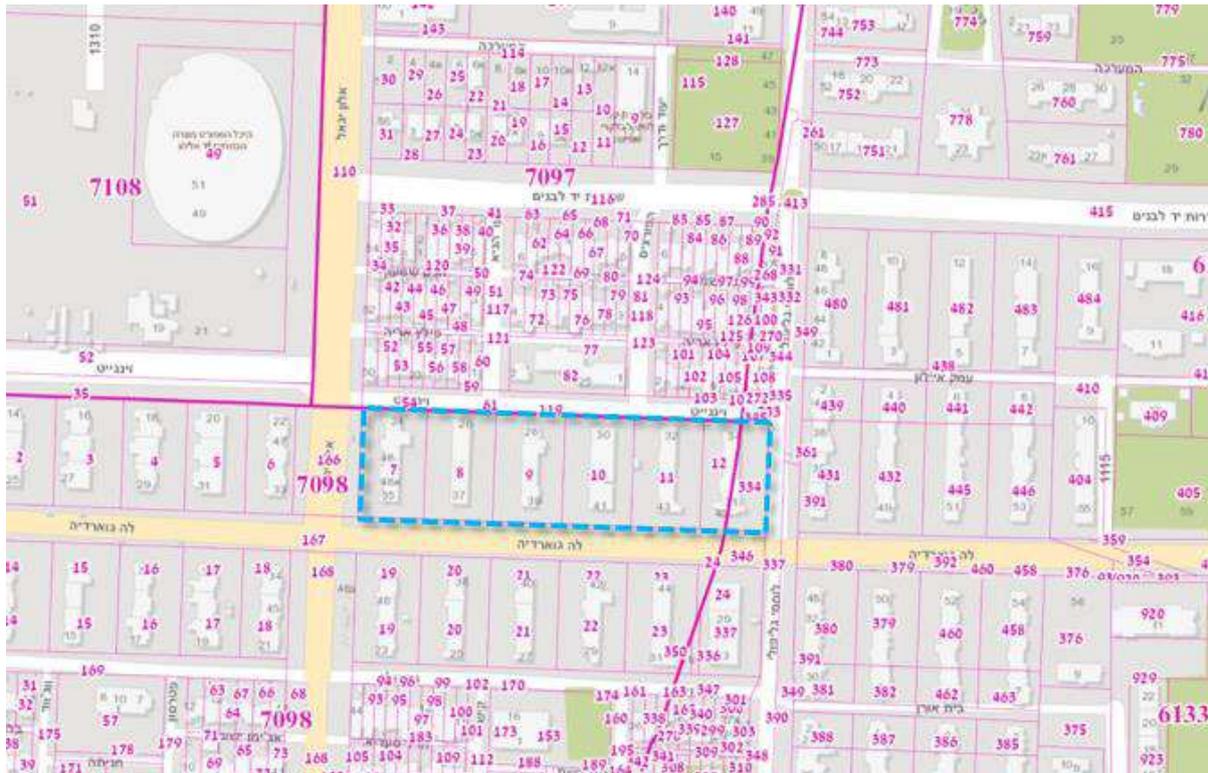
*** התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות***

דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גוארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גלפולי ממזרח.



כתובת:

תל אביב-יפו
שכונת יד אליהו
רח' לה גוארדיה 45-35, רח' וינגייט 34-24

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדר' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו

בעלות: עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י יפוי כח עיריית ת"א- יפו

רקע כללי לתכנית:

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדר' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/5000 מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה עירונית' הכולל חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/ 5000). ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/5000
- תכניות תקפות: 2324, K, 2323, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על פי תכנית להרחבת דירות (תכניות מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1 (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1 (מרתפים).

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע. התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור. התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש בייעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוונים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוונים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

מטרת התכנית:

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוונים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.
- תמורות לבעלי הזכויות: 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	37,800	37,800	14,540	34,158
מסחר	960	960	320	
מבני ציבור	900	900	300	
	6.7%		2.2%	255%

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	104	296
אחוזים	13,426 מ"ר עיקרי	39,660 מ"ר עיקרי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		מ"ר	
בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה	3.5	קומות	גובה
מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה	14	מטר	
55-60%	30%	תכסית	
498	אין	מקומות חניה	

נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור:

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות:

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

גמישות:

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים- מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנון מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנחב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<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 type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות תנאה.	62 א. (1) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	סי 5.3.2 (ג)בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1
- מתחם התחדשות עירונית		הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית

<p>לאשר תוספת ל- 5.0</p> <p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>בבניה עירונית + חזית מסחרית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>היעודים המוצעים - מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפימות מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1)) הסעיף הרלוונטי לצפימות: סעיף 3.2.4, (ג)(2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל- 5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>ס' 3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

	1 רחיק נוסף למצללות או סככות צל		
	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר. +	סעיף 3.1.5 (א) יישטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 בכל שטח העיר
התכנית המוצעת מתווה בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי לה גוארדיה	בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי' וינגייט	בניין בגובה קרקע+14 קומות + קי גג חלקית בפית הרחובות לה גוארדיה וינאל אלן. לבניין זה קומה נוספת בהקלה. +	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
התכנית המוצעת מתווה בנינים בגובה קרקע+7 קומות גוארדיה	סי 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות). סי 4.2.6(ב)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קי +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	
הבלטות מרפסות עד קווי מגרש	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
התכנית תציע שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות גובה וחיוב

<p>קיימת חו"ד מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפי"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפי"פ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפ"י תמ"מ 5 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בהוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>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)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורטיים בסעיף קטן (א1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מזהות הסעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	מזהות הסעיף	קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות צירופית
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בוק בניין הקבוע בתוכנית
קומה בחקלה	סעיף קטן (א4)	כל ענין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	סעיף קטן (א1א)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מזקו את הפיתוח) כמסומן בסעיף 12 בטופס זה.			
מזהיר הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	2458916		28/7/18
דיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2458916		19.7.2018

ח. ברום | 2017

העמקים
גבי אילנה סולמן – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות הבנק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

מבנים ומוסדות ציבור

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

תנועה וחניה

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

קרו תחזוקה

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרן הונתי").

כתב שיפוי

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

כללי

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

תנאים להיתר בנייה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
 3. הכנת ואישור נספח ביצוע:
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלבי הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 4123 לחוק

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גיל שנהב אדריכל : מציג את התוכנית ע"פ מצגת הראלה אברהם אוזן : מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש.

ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכוחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התוכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפתרונות שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018.

נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר.

דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-8.5 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 55-35, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן. מיטל להבי: מה שמובן שתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות.

מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 45-55 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי.

מלי פולישוק: הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את החרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית?

עודד גבולי: זה אפשרי זו התביעה.

מלי פולישוק: יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

מענה:

גיל שנהב: תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו.

לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפנית הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסיף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות.

לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-2-3 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונת ומטפלים בה ע"פ מדיניות העיריה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין.

נעמה בן זאב: יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל: לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס בינוי בינוי של 1.8:1 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 3.7:1. זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1.8:1 ל-3.7:1? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית.

רוני קינסברונר: קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית.

אהרון מדואל: הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעיריה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום והמזרח.

גל שרעבי דמאיו: יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחרה הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול.

עירא רוזן: תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו: במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים

מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי: מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רונן: אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדרפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את התהליך ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוזן: מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רונן: ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן: אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר: זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן: כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי: אני מוחה על כך.

נתן אלנתן: אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי: מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק: הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן: צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר: נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל: יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי: מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123
בעד: אהרון מדואל מיטל להבי
נגד: דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,
נמנע: גפן שמואל, נתן אלנתן

הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר
ובדרפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית המופקדת.

בעד: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן
נגד: מדואל אהרון מיטל להבי
התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.
2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדרפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.
3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, סוזי צמח כהן

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה. התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הדיון הקודם מיום 01.08.2018 שבו אשרה הוועדה להפקיד את התכנית.

להלן הדיווח :

1. בהתאם להמלצת מח' התכנון ותחום מקרקעין במנהל הנדסה, נוספו לתכנית הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. זאת, ללא כל שינוי נוסף.
2. בזמן שחלף מהדיון האחרון, התקבלה החלטה בערר שהוגש לתכנית תא/מק/4123 ובו דחתה ועדת הערר את מרבית טענות העוררים.
3. בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מובאת להלן חו"ד אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח :
"התכנית החדשה תואמת את מגמות התכנון באזור. בבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח נמצא כי היקפי הבנייה המוצעים במסגרת התכנית הינם בעלי התכנות כלכלית".
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת כלל התיקונים הטכניים למסמכי התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון הלבניה תיא-יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית חומות/שטח עירונית בשטח כולל כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים כולל ערב שמונחים של מספר ומבני ציבור וכו' וישות המאחז מלונח תכנית ישנה באיחוד ותמלוקה	62 א. (ג) חוק התו"ב תת"ש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו) תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 י-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	סי' 5.3.2 (ג)בתכנית תתחישות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי 5.0
התאמת התוכנית בתוכנית המוצעת	קיים מסמך מדיניות	ההוראות בתוכנית המוצעת

<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.166 +</p>	<p>ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגססח העיצוב העירוני</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב הרחבת.</p>	
<p>הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.</p>
<p>צפיפות מוצעת- 31.37 יחיד/דונם קיימת חזית יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א1)) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4 (ג2) סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חזית יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ </p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית סי 3.2.4 (א)(3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ת) פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>הרחיק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 תועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +</p>	<p>סי 3.2.4 (ב) רחיק 2.5 - 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרחיק המוצע הוא בין 4.095 ל-4.166 +</p>	<p>סי 3.2.4 (ג) בייעודים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או ססכות צל</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המהווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) יישטרו הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה</p> <p>בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' וינגייט</p> <p>בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + קי גג חלקית במינת הירחובות לה גוארדיה ויטאל אלון, לבניין זה קומה נוספת בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשעימים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>סי 4.2.5 תועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דחינו מספר קומות).</p> <p>סי 4.2.6 (ב)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קי +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>הבלטת מרפסות עד קווי מגרש</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>התכנית יציע 1,600 מ"ר סה"כ שטחים בנויים למגורים ומסודות ציבור הבאה: 800 מ"ר בתא שטח 101 ו-800 מ"ר בתא שטח 201</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעימים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינם למגורים ליישד למגורים, אך אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>קיימת חוויית מוח' תכנון מורח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ומתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בניין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בניין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפיפ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפיפ עם זיקת הטאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' ושטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופוליטנית קיימת- עפיפי תמימי 5 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) זמרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) זניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) תזיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בחוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת חשפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 גדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) זנאים להפקדה (4.4.5) חשפעות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>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) יקוד (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	<p>תוכנית בטיחות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שאינם, (8) - הגרלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחו בנייה ברישות עירונית</p>	
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א4)	
קומה בחקלה.	סעיף קטן (א9)	
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	סעיף קטן (א10)	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא במסכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותג) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
מתגים הועדו:			
שם וזמן משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וזמן משמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראל אברהם אודן, עו"ד	241876-5		13.5.19

תב"מ | 2017

הערות
 נבי איילנה סולמור - ראש עוף (מחשב מוזכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון- דיון פנימי

עירא רוזן: מובאת לפניכם תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 35-45 בי אליהו, המקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון ובעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה. התכנית אושרה על ידיכם להפקדה באוגוסט האחרון לפני פגרת הבחירות. התוכנית שאושרה לא כללה הוראות לנושא האיחוד והחלוקה וכדי למנוע את הצורך בתב"ע נוספת לאיחוד וחלוקה, הציעה מח' התכנון להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית זו. מלבד שינוי זה, התכנית נותרה כפי שהוצגה לכם. בגרסה המוצגת כאן, הוטמעו כבר הערות הוועדה מהדיון הקודם. מציג את נושא האיחוד והחלוקה.

רוני קינסברונר: יש הסכמה בין היזם והתכנון לפרטיים הבניה במקרה כזה השיקול הכלכלי מתעמם. נוצר רווח כלכלי עודף והיות והיתה התאמה תכנונית המרנו את העודף ל-6 יח"ד שיועברו לרשות עיריית ת"א- יפו וישמשו לצרכיה השונים.

הראלה אברהם אוזן: חתמנו מה"ע ואני על טופס סמכות מעודכן מיום 13.5.19 ובנוסף יש בקשה של הצוות להאריך את תקופת ההפקדה ל-7 חודשים מיום ההחלטה ולא 4 חודשים.

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית הכוללת מסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים:

ישראל היום 5.12.19

הארץ 5.12.19

מקומון ת"א 12.12.19

הוגשו 4 התנגדויות לתכנית כלהלן:

דיון בהתנגדויות

**התנגדות מס' 1
יד אליהו הירוקה (ע"ר)
ע"י סטלה אבידן ושרה מילוא**

1	עיקרי ההתנגדות	מענה:
1.	ס' 1.6 להוראות התכנית לא כולל התייחסות לתכנית תא/4123.	התכנית המופקדת הינה מכח תכנית המתאר תא/5000 ולא מכח תא/4123. עם זאת, היחס בין התכנית המופקדת ל-4123 הוא יחס של החלפה, שכן תחום התכנית המופקדת חופף חלק מתחום תכנית 4123 ומחליף את ההוראות אשר חלות בו.
2.	ס' 1.8.1 מציין כי הוועדה המקומית היא מגישה התכנית ואילו ס' 1.8.2 מונה את חברת עזרה וביצרון כיוזמת התכנית בנוסף לוועדה המקומית.	המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ולכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'. אין כל סתירה בין המצוין בסעיפי התכנית המצוינים בהתנגדות. במקרה הנ"ל הוועדה המקומית, מכח סמכותה החוקית כמוסד תכנון, החליטה להצטרף כמגישה התכנית – כדי לסייע לבעלי הזכויות ולתמוך ברצונם להתחדשות עירונית בתחום התכנית. חוק התכנון והבנייה קובע בסעיף 61א (ב) "מגיש תכנית" יכול שיהיה ועדה מקומית, בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע. לפי נוהל מבא"ת, בתכניות שבהן קיים גורם שיזם בפועל את התב"ע , בנוסף על מגיש התכנית הסטטוטורי – דוגמת עזרה וביצרון – יש להוסיף גם את פרטיו. משמעות ההגדרה בתב"ע אינה "יזם פרטי" כמשמעותו המסחרית/חוזית, כפי שצינו המתנגדים, אלא מי שיזם את קידום התב"ע ועריכתה.
3.	קיים ניגוד עניינים מובנה מעצם היותה של חברת עזרה וביצרון תאגיד בבעלות מלאה של עיריית ת"א-יפו. היא פועלת כמארגנת במקרה של תכנית זו, אך באותה העת מבקשת החזר הוצאות לטובת מימון פעילותה השוטפת. עזרה וביצרון היא בעלת "עניין אישי" שכן היא בעלים של חלק מהדירות בתחום התכנית – דבר שלא הובהר דיו ועומד בסתירה להוראות החוק.	המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות קידום תכניות התחדשות עירונית ע"י חברת עזרה וביצרון הוא אחד המסלולים להתחדשות עירונית שמציעה עיריית ת"א-יפו לבעלי הזכויות בעיר. מסלול זה, דומה במהותו לקידום יוזמה להתחדשות ע"י מנהלות להתחדשות עירונית במקומות אחרים במדינה. במקרה הנ"ל, עזרה וביצרון פעלה בהתאם להוראות חוק המארגנים והבהירה בכל הזדמנות, לרבות במסגרת כתבי הרשאה עליהם חתומים בעלי הדירות בתחום התכנית, כי היא חברת בת של העירייה ובנוסף כי היא בעלת זכויות במתחם (כלומר בעלים של דירות) – כל בעלי הזכויות החתומים עמה מודעים לכך (וממילא בעלי דירות רבים בתחום התכנית מודעים לכך עוד קודם לכן מעצם היותם חוכרים מאת עזרה וביצרון את הדירות בחכירת משנה, מזה שנים רבות). כפי שהובהר ע"י הנהלת העירייה פעמים רבות בעת הצגת האפשרות לקדם תכנית

<p>להתחדשות עירונית במסלול זה, עזרה וביצרון פועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית. לא משולם לה שכר טרחה כלשהו או מימון של שכר העובדים.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>		
<p>ככלל, אין ביכולתה של התנגדות לתכנית להתייחס להזמנה להציע הצעות שפורסמה בנפרד ואינה מהווה חלק ממסמכי התכנית או נספחיה. עם זאת, ומלפנים משורת הדין, להלן התייחסות אגף נכסי העירייה לנושא הנ"ל:</p> <p>העירייה כבעלת זכויות הבעלות בבניינים בתחום התכנון, הכולל זכויות ברכוש המשותף וכן זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, זכאית לקבלת תמורה מהיזם במסגרת מימוש התכנית.</p> <p>הזכויות הנוספות שבתכנית המופקדת שייכות ברובן לעירייה, כאשר למרבית הדיירים בפרויקט (מתוקף חוזי החכירה), קיימות זכויות בדירה עצמה בלבד (בקונטור הדירה) ולא בזכויות המשביחות מתוקף התכנית.</p> <p>שש הדירות החדשות (הרגילות) שימסרו לעירייה במסגרת הפרויקט, משקפות רק חלק קטן מזכויות העירייה בפרויקט עפ"י התב"ע, אך העירייה נכונה לוותר על מרבית זכויותיה לטובת הדיירים והיזם במסגרת התכנית וזאת עבור התועלת הציבורית שביציאת הפרויקט לפועל לטובת ורווחת הדיירים שיזכו לדירות חדשות ופיתוח הסביבה.</p> <p>העירייה תפעל לעריכת חוות דעת שתעריך את שווי כלל הזכויות שלה בתחום התכנית. כמו כן, תעריך העירייה את שווי התמורות הראויות שלהן היא זכאית במסגרת הפרויקט.</p> <p>חשוב לציין כי, כוונת העירייה היא שדירות העירייה החדשות יהיו לטובת ורווחת הציבור וישמשו לפעילות ציבורית לטובת תושבי העיר.</p> <p>כמו כן, במסגרת הפרויקט הדיירים זכאים מהיזם לדירה חדשה בתוספת שטח המוגדר בחוק (שלא ניתן לסטות ממנו), כך שתמורת העירייה בפרויקט אינה פוגעת כלל בזכויות הדיירים.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות תגובת אגף נכסי העירייה:</p>	<p>בהזמנה להציע הצעות שפורסמה חברת עזרה וביצרון נדרש כי הזוכה במכרז יעביר 6 דירות מתוך דירות היזם לידי עיריית ת"א-יפו, דבר המוכיח את הרצון לעשיית רווח נדל"ני בשונה מהצהרות החברה והעירייה.</p> <p style="text-align: center;">.4</p>	
	<p>5 מתוך 6 המבנים הכלולים בתכנית עדיין</p>	<p>.5</p>

<p>מתוך המבנים בתחום התכנון, רק המבנים ברח' לה גוארדיה 35, 37, 39, 41 השתתפו במבצע "בעל הבית" לרכישת זכויות הבעלות מהעירייה (יתר הבניינים בתחום התכנית הינם בחכירה ראשית של עזרה ובצרון והדיירים הינם חוכרי משנה), כאשר רק חלק מסוים מהדיירים בבניינים אלו רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות.</p> <p>לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים, נדרש רישום הבניינים תחילה כבתים משותפים. בפועל בניין מס' 39 נרשם ע"י העירייה כבית משותף וכך כלל הדיירים שרכשו את זכויות הבעלות נרשמו כבעלים.</p> <p>יחד עם זאת, העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את יתר הבניינים כבתים משותפים, אך לרישום הבתים המשותפים נדרשות הסכמות של כלל הדיירים (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן של רוכשי דירות בחכירה שטרם הסדירו ברישום את זכויותיהם.</p> <p>העירייה פנתה מספר פעמים לכלל הדיירים בבניינים אלו לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו.</p> <p>יחד עם זאת, לקראת אישור התכנית, תפעל העירייה ותפנה פעם נוספת לכלל הדיירים שטרם חתמו על מסמכי הרישום לצורך הסדרת זכויות הרוכשים.</p> <p>לאור האמור, התייחס שמאי התכנית בלוחות ההקצאות לרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>רשומים ברשם המקרקעין כחכירה עירונית בעוד המצב בפועל הוא כי למעלה מ-50% מבעלי הזכויות רכשו את דירותיהם במסגרת מבצע "בעל הבית" והם כעת בעלים של דירותיהם ואינם חוכרים.</p>
<p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p> <p>אופן כתיבת בעלי הזכויות מוכתב ע"י המערכת המקוונת של מינהל התכנון ונגזר מנוהל מבא"ת. ככל שניתן לפרט את מעמד עו"ד נבו בהוראות התכנית, כך שיהיה ברור שהוא בא כח הבעלים הפרטיים, אין לנו כל התנגדות לכך.</p>	<p>ס' 1.8.3 – בסעיף שעניינו בעל עניין בקרקע נכתב בבירור כי עיריית ת"א-יפו היא בעלת עניין, אך לא נכתב בבירור כי עו"ד גיל נבו הוא בא כח הבעלים. הוא מסווג תחת הכותרת אחר וזה נראה ע"י בעלי הזכויות האחרים אינם מוצגים בתכנית.</p>
<p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p> <p>הכוונה היא לבניינים חדשים המאובזרים במערכות מיכון ומתקנים טכניים מודרניים העומדים בכל דרישות התקנים העדכניים לצורך בטיחותם ונוחיותם של דיירי הבניינים.</p>	<p>ס' 2.1 ס"ק 1 – מה משמעות הביטוי בניינים מאובזרים?</p>
<p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p> <p>אין ספק כי סוגיית אוורור החניונים, בדומה לסוגיות נוספות של מערכות של מבנים מורכבים, היא סוגיה חשובה בבנייה חדשה כמו זו המוצעת בתכנית. עם זאת, הוראות התכנית קובעות במפורש כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת</p>	<p>ס' 4.1.2. א' – ס"ק 3 (הנחיות לכלל השטח בייעוד מגורים). ההוראה בדבר אוורור החניונים בגגות המבנים ובכל מקרה לא יפנו למקום שבו שוהים אנשים – אינה אפשרית מכח התכנון המוצע. שכן על הגג מתאפשרים גגות ירוקים ובכל מקום אחר</p>

<p>תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית (ס' 6.6) שבמסגרתה יהיה חובה לבחון את סוגיית האוורור ביתר פירוט ולאשר אותה לשביעות רצון גורמי המקצוע הרלוונטיים. כמו כן, מצוין במפורש בסעיף 6.3 ס"ק 4, כי פתרון האוורור יהיה בתיאום עם הרשות העירונית לאיכה"ס – כך שלא יאושר פתרון אוורור שפוגע באיכות האוויר בסביבת הפרויקט.</p> <p>לנושא הגגות הירוקים, זו אינה חובה בתכנית, אלא רק אפשרות נוספת לניצול שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים. בכל מקרה, ככל שתנוצל אפשרות זאת במסגרת היתר הבניה, גם פתרון האוורור יצטרך להציג מענה מתאים למצב הנ"ל.</p> <p><u>מענה הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> אוורור החניונים לגגות הוא הפתרון המועדף. ככל שהמרחק שעובר האוויר היוצא מהחניונים גדול יותר כך הוא מדולל יותר והזיהום פוחת. ככל שיהיה צורך, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון פתרונות נוספים.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</p>	<p>יהיו מעברים ואזורי שהייה.</p>
<p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות ביחס לכפילות המיותרת בס"ק 6 ו-8 ולמחוק את האחרון.</p>	<p>ס' 4.1.1 שימושים – ס"ק 6 וס"ק 8 זהים וחוזרים על עצמם.</p> <p>9.</p>
<p>התכנית המופקדת היא מכח תא/5000 ולא מכח תא/תק/4123, כפי שנטען. התכנית המופקדת מציעה לסובב את החזית המסחרית צפונה על דופן רח' יגאל אלון כפי שמאפשרת תכנית המתאר וכן כדי להדגיש את צומת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון כנקודה עירונית משמעותית במרחב. בנוסף, כפי שניתן לראות, התכנית מציעה חזית מסחרית לרח' יגאל אלון, רק על כשליש מאורך החזית הכולל של התכנית לרחוב, כך שהמסחר לא מתקרב לפינת רח' וינגייט, השקט יותר, ומתאפשרת הפרדה טובה ביניהם.</p> <p>המלצה: לדחות את סעיף ההתנגדות</p>	<p>החזית המסחרית לרח' יגאל אלון לא מופיעה בתכנית תא/4123 ולכן לא ניתן לקבוע אותה.</p> <p>10.</p>
<p>המחלוקת בין קובעי המדיניות העירונית לבין המתנגדים בנושא הנ"ל, נדונה פה ובערכאות אחרות פעמים רבות. אין ספק כי בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ושינוי תמהיל שימושי קרקע, הנסיון המצטבר בישראל הוא מצומצם. עם זאת, ההחלטה להגדיר את רחוב לה גוארדיה כעמוד השדרה של התחדשות השכונה אינה שרירותית והיא נדונה ונבחנה במספר מסמכי תכנון, החל במסמך המדיניות למרכז רובע 9 (2010) וכלה בתכנית המתאר תא/5000 (2016).</p>	<p>ביד אליהו יש די והותר שטחי מסחר בעבור שכונת מגורים וכל נסיון לכפות תוספת שטחי מסחר ושימושים נוספים, הוא מלאכותי ונדון לכישלון. ההחלטה העירונית לחייב עירוב שימושים וקביעת חובת קומת קרקע מסחרית לא נבחנה כלכלית וההשוואות בין לה גוארדיה לרח' אבן גבירול משוללות יסוד.</p> <p>11.</p>

<p>איננו יודעים עדיין כיצד תראה המציאות בשכונה לאחר מימוש הפוטנציאל התכנוני ביד אליהו שעשוי יותר מלהכפיל את האוכלוסייה בשכונה, אבל לתפיסתנו עירוב שימושים ויצירת חזית פעילה לאורך רח' לה גוארדיה, במקביל לעיבוי מוקדי פעילות קיימים במרחב, ייצרו חיים עירוניים טובים, תוססים ונגישים יותר לתושבים הוותיקים והחדשים של השכונה.</p> <p>אין ספק שמחובת העירייה להמשיך לעקוב ולבחון את תוצרי התכנון עם התקדמות המימושים – מבחינות רבות ככל הניתן, לרבות מהיבטים כלכליים – לעדכן, לחדש ולדייק את התפיסות התכנוניות בהתאם לממצאים – וכך אנו מקפידים לעשות.</p>	
<p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p> <p>המתנגדות מתייחסות לחלק אחד קטן בתחום תכנית, בלי להתייחס לתמונה המלאה. בסעיף הנ"ל מדובר על החלק בתחום התכנית המסומן ב"הנחיות מיוחדות" שבתחומו יקומו מבנה/מבנים שבהם יהיו שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 1,600 מ"ר. בתחום הזה בלבד, יוצמדו שטחי החצר לטובת השימושים הציבוריים שיהיו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר תחום התכנית, שלא מסומן ב"הנחיות מיוחדות" השטחים שאינם מבונים, יהיו לרווחת כלל התושבים.</p> <p>עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הגדרת כלל השטח שאינו מבונה לטובת רווחת התושבים. מלבד המעברים שכבר מוגדרים בתכנית, יש לקבוע כי כלל השטח מעל הקרקע שאינו מבונה בתחום התכנית יהיה לרווחת כלל תושבי התכנית וכי לא ניתן יהיה להצמיד חצרות פרטיות לדירות, אלא מרפסות בקומת הקרקע שיהיו במתאר המרפסות של הקומות שמעליהן.</p> <p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו לנושא הבטחת השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ואיסור הצמדת חצרות פרטיות בתחום התכנית.</p>	<p>ס' 4.1.2. א' ס"ק 2 בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" – לא מקובל שהחצרות יוצמדו למבני הציבור ללא הותרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים.</p> <p style="text-align: center;">.12</p>
<p>1. אין סתירה בין קביעת תכנית על קרקעית של עד 60% לבין קביעה של קווי בניין, לרבות קו בניין 0 במקומות מסוימים. בכל מקרה, בתכנית המוצעת התכנית לא עוברת את המצוין בטבלה 5 ואין סתירה בין הנתונים האלה. כמו כן, יש חובה על שמירת 15% לפחות מתת הקרקע פנויים מכל בניה. חובה זו תיאכף גם במקרה זה.</p> <p>עם זאת, מומלץ לבחון את צמצום התכנית מעל הקרקע עד כמה שניתן כדי לאפשר שמירה על עצים בוגרים. יש לציין במפורש</p>	<p>התנגדויות לטבלה מס' 5 והערות לטבלה:</p> <p>1. אין התאמה בין הגדרת תכנית של 60% מעל הקרקע לבין האפשרות לבניה בקו בניין 0 והדרישה להותיר 15% פנויים מבניה בתת הקרקע. ככלל, יש סתירות פנימיות בטבלה.</p> <p>2. תוספת השטחים לצורך הקמת גגות ירוקים משותפים המצוינת בהערה ו' לטבלה, לא מוצגת במניין שטחי הבנייה בתכנית ומהווים חריגה מסך השטחים הקבוע בתכנית תא/מק/4123 ומסך השטחים הקבועים בתכנית זו.</p> <p style="text-align: center;">.13</p>

<p>בהוראות התכנית, כי בכל מקרה, תכסית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% מתחום התכנית. יש לציין בהערות לטבלה 5.</p> <p>2. תוספת השטחים לטובת גגות ירוקים מיועדת למטרה זו בלבד. כדי שניתן יהיה לבנות מעט שטחי אחסנה לציוד וכיו"ב. השטחים הללו מתחלקים על פני כלל הפרויקט ומסתכמים בשיעור זניח של פחות מ-100 מ"ר לבניין. אין חובה להקים שטחים אלו, אלא זו אפשרות בלבד. כפי שצוין, תכנית זו נערכת מכח תא/5000 ואינה ממצה את מירב הזכויות האפשריות מכחה. לכן, ההשוואה ל-4123 אינה רלוונטית.</p> <p>המלצה: 1. לקבל בחלקו את הסעיף להתנגדות, בנוגע להבטחת שמירה על 15% לפחות מתחום התכנית פנויים מבנייה בתת-הקרקע.</p> <p>2. לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>		
<p>ככלל, שטחי השירות והתפעול למסחר יהיו בתת-הקרקע ויעוצבו באופן שאינו מהווה מטריד לתושבים ולציבור הרחב. ההתנגדות מתייחסת ללשון ס' 6.6 בתכנית שעניינו חיוב אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה. לתכניות עיצוב יש פורמט קבוע בעיריית ת"א-יפו והן מבצעות האחדה בטיפול במרחב הציבורי. במסגרת זו, מבוצע תכנון מפורט יותר של קומת הקרקע, שטחי השירות והתפעול והממשק הכולל של הפרויקט עם המרחב הציבורי. אין כל כוונה לחרוג מהנהוג בתכנית זו ולאפשר שטחי תפעול ואחסנה בקומת הקרקע.</p> <p>המלצה: לקבל את סעיף ההתנגדות בחלקו ולעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר.</p>	<p>ס' 6.6 – התנגדות לתוספת שטחי אחסון מעבר למצוין בטבלה 5 ובייחוד לאחסנה במרחב הבין-בנייני.</p> <p>14.</p>	
<p>הרעיון שבאפשרות לתוספת השטחים הזעומה לטובת תפעול גגות ירוקים הוא לאפשר את השימוש בשטחי הגגות, שלרוב מוגדר במסגרת רישום הבית המשותף כשטח משותף – אך אינו מתפקד ככזה בפועל. לצורך כך, הניח צוות התכנון כי אם יהיה צורך בשטחי בנייה נוספים הוא יהיה בעיקר לטובת אחסנה של ציוד לפעילות המשותפת שתתקיים על הגג, עם דגש על גינון וחקלאות עירונית. שטחים למחסנים מוגדרים בחוק התו"ב כשטחי שירות. השטחים העיקריים נועדו ליצירה של חללים קטנים לפעילות התושבים (למשל בימי גשם) ולכן הם נחשבים בחוק כשטחים עיקריים.</p>	<p>ס' 6.14 הנחיות מיוחדות לגגות ירוקים. לא ברור מדוע שטחי השירות המוצעים גדולים מהשטחים העיקריים פי שלושה. לא ברור איזה רווחה יכולה להיות לדיירים כאשר מעל הגג הירוק תתאפשר הקמת מערכות טכניות שעשויות להציב סכנות בריאותיות-סביבתיות למשתמשים.</p> <p>15.</p>	

<p>לנושא הסכנות הבריאותיות האפשריות, כפי שנכתב, כל פתרון אוורור יהיה כפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. בנוסף, המערכות היחידות שיתורו הן מערכות של תאים פוטו-וולטאיים או קולטי שמש תרמו-סולריים לחימום מים. מערכות אלה אינן מציבות כל סכנה בריאותית לתושבים. יתר המערכות הטכניות, לרבות חדרי השנאים והמשאבות, יוסדרו בתת-הקרקע ולא יהוו מטרד למשתמשי הגגות הירוקים.</p> <p><u>להלן תגובת הרשות העירונית לאיכה"ס:</u> במסמכי התכנית המופקדת מצוין כי המערכות הטכניות מתוכננות להיות בתת הקרקע (סעיף 4.1.1 ס"ק 5: "מערכות טכניות יתוכננו בתת הקרקע או על הגג הגבוה או בחללים המיועדים לכך". ככל שמדובר בגנרטור לשעת חירום, גם אם ימוקם בתת הקרקע, פליטת אגוז הגנרטור תעשה לגג הבניין.</p> <p>באשר לנידוף שטחי המסחר, בהתאם לס' 4.4.1 ס"ק 4: "לא יותרו בתי אוכל ומסעדות עם מטבח מבשל", לא אמורה להיות בעיה של מטרדים. בכל מקרה, נדרש שהפירים לארובות יגיעו עד מעל הגגות הירוקים, אל הגג הטכני והארובות תהיינה בגובה של 2 מ' מעל הגג כדי למנוע מטרד.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>1. המרחקים המוצגים בתרשים משמשים כמרחקים ממוצעים לתכנון, כאשר המרחקים הסבירים הינם כ- 600 מ' לתכנון מערכות רכבת קלה ואף יותר ככל שמדובר בתכנון רכבת כבדה ומטרו. הפרויקט ממוקם במרחק של כ- 600 מ' מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה.</p> <p>כמו כן, מתוכנן קו מטרו לאורך רחוב יגאל אלון, בסמוך לפרויקט, המרחק הצפוי לכניסות לתחנות של הקו שמיקומן טרם נקבע באופן סופי, אך צפוי להיות נמוך משמעותית מ-600 מ'.</p> <p>בתרשים שבנספח התנועה סומנו המרחקים האוויריים עד לתחנת רכבת ההגנה וצירי מערכת מתע"ן, וזאת בהתאם להנחיות קביעת מרחקים כפי שהוגדרו בתקן הארצי לחניה – הגדרת אזור לקביעת התקן.</p> <p>2. התקן שנקבע בתכנית הוא תקן החנייה הארצי. במסגרת תקן זה, עמדת הצוותים המקצועיים היא כי לשימוש המגורים בתכניות להתחדשות עירונית יש לקבוע תקן חניה מופחת שלא עולה על 0.8 מ"ח לכל יח"ד (0.8 : 1). יש לעגן תקן זה בתקנון ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בתקנון ושינוי נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בתקנון</p>	<p>תנועה ותחבורה:</p> <p>1. התרשים המוצג בנספח התנועה בנוגע למרחקים לתחנות מערכות הסעת המונים מטעה. מדובר במרחק בקו אווירי ואנחנו הולכי רגל, כך שבפועל המרחקים גדולים יותר. ולא ניתן לטעון שהאזור שלנו משורת ע"י מערכות להסעת המונים.</p> <p>2. החישוב המוצג בטבלת הביקוש ובמאזן החנייה בנספח התנועה לא מדויק. בעוד מוצג צורך ב-453 מ"ח בפועל יהיה צורך בכ-500 מ"ח לצורכי תפעול ויוממות. לא ניתן לתת מענה לכ"כ הרבה מכוניות ע"י שתי רמפות קרובות מרחוב וינגייט בלבד.</p> <p>3. עיריית ת"א לא ביצעה בה"ת בשכונה ואין לה תכנית אב ו/או מדיניות תחבורתית ברורה לשכונת יד אליהו ורחוב לה גוארדיה בפרט. כל זאת, על רקע קידום תכניות רבות להתחדשות עירונית והגדלה משמעותית של מספר המשתמשים במרחב.</p> <p>אנו דורשים הצגת פתרון כוללני ושקוף לנושא התנועה, לרבות תח"צ, שיבהיר את הקיבולת והפתרונות המתוכננים לשכונה שסובלת כבר היום מעומסי תנועה גדולים ותת-שירות בתח"צ.</p>

<p>לנוסח הבא: "תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".</p> <p>לכן ל-420 יח"ד שמוצעות בתכנית צריכים להיות לכל היותר 336 מ"ח. באופן זה, כלל מקומות החנייה בפרויקט, לרבות רכב תפעולי ונכים לא יעלה על 400 מ"ח. כמות כזו של כלי רכב יכולה להסתפק ברמפה בודדת – על פי כל התקנים הרלוונטיים. לעניין מיקום הרמפה ברח' וינגייט, כפי שסוכם ונבדק ע"י אגף התנועה, מיקום הכניסה והיציאה ממרתפי החנייה יהיה ברחובות האחוריים כדי למזער עד כמה שניתן את ההפרעה להולכי הרגל, משתמשי התח"צ ורוכבי האופניים ברחובות הראשיים – במקרה זה רחוב לה גוארדיה. כך הוחלט בכלל התכניות המקודמות במרחב וגם בתכנית הני"ל. אין ספק שרמפת כניסה/יציאה מחניון היא בעלת פוטנציאל מטרדי, אך המיקום המוצע הוא הטוב ביותר האפשרי. בכל מקרה, קובעת התכנית כי כמות ומיקום הרמפות ייקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב.</p> <p>3. רח' לה גוארדיה משמש כבר היום כציר מרכזי של תחבורה ציבורית בכיוון מזר-מער. עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית במזרח העיר, עולה חשיבותו ברשת התחבורה הציבורית העירונית והשכונתית וכן כתוספת משמעותית לרשת שבילי האופניים בשכונה. התכנית הזו, כמו יתר התכניות לאורך הרחוב, מציגה שביל אופניים דו-סטרי בגדה הצפונית של הרחוב.</p> <p>כפי שצוין בדיונים רבים, כלל הפתרונות התחבורתיים לשכונה יתבססו על אמצעים חלופיים ומשלימים לרכב הפרטי. לכן, אין תכניות להרחבת הכביש והפתרונות יתבססו על חיזוק התחבורה הציבורית, עידוד הרכיבה על אופניים ע"י יצירת תשתית לרכיבה ושיפור והרחבת מרחב ההליכה ברגל.</p> <p>בדיקה תחבורתית כוללת למרחב יד אליהו בוצעה ע"י אגף תכנון העיר ואגף התנועה. הבדיקה התחבורתית כללה בין היתר: איסוף מידע לגבי מצב תחבורתי ותכנוני קיים ומתוכנן, איסוף ספירות תנועה כולל ספירות הולכי רגל ורוכבי אופניים, שימוש במודל התחבורתי המטרופוליני לצורך בדיקת חלופות ורמות שירות, מסקנות והמלצות.</p> <p>הבדיקה תכללה את כלל המענים המתוכננים לפיתוח המוצע באזור הבדיקה (להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ) ומצאה אותו הולם במידה סבירה. עבור רכב פרטי רמות השירות צפויות להיות נמוכות בכל</p>	
---	--

<p>מקרה, ומומלץ להשקיע בתשתיות לאמצעי תחבורה בת קיימא (הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונת"צים) על חשבון תשתיות לרכב פרטי (נתיבי נסיעה וחנייה). כמו כן המליצה הבדיקה לצמצם תקני חנייה.</p> <p>בנוגע לרחוב לה גוארדיה, הבדיקה המליצה על הקמת נתיבי תחבורה ציבורית ברחוב. בסיכום בין משרד התחבורה לעיריית תל אביב סוכם על קידום תכנון. לצערנו, טרם נקבעו לוחות זמנים למימושו.</p> <p>המלצה:</p> <p>1. לדחות את הסעיף בהתנגדות לעניין תרשים המרחקים.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא צמצום תקן החניה למגורים לתקן שלא יעלה על 0.8 מ"ח ליח"ד. לתקן את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 ו-6.2.1 כאמור למעלה.</p> <p>3. מוצע לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית בשכונה ובכללן תכנון והקמת נת"צ בלה גוארדיה ובמקביל, לדחות את הסעיף בהתנגדות לתכנית.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● על רקע משבר הדיור המתמשך, מקודמת מדיניות ארצית ועירונית לציפוף משמעותי של מרקמי מגורים קיימים, לרבות שכונת יד אליהו שהוגדרה בתכנית המתאר העירונית (תא/5000) כאזור להתחדשות עירונית. ● תכנית מתאר ארצית, תמ"א 38 מאפשרת הכפלת מס' יח"ד בפרויקט פי 2.5 ויותר כולל הרחבת הדירות הקיימות, אך אינה מאפשרת מתן מענה ציבורי לתוספת זו. ● התכנית הנוכחית מוסיפה כ-306 דירות חדשות (מעבר ל-114 הקיימות) לשכונה ומגדילה את שטחן הממוצע של הדירות ואת האפשרות למשיכת משקי בית גדולים ומשפחתיים בעלי צרכים ציבוריים נרחבים יותר. כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור ולכן התכנית אמורה לתת מענה מסוים לביקוש זה בתחומה ולא להעמיס את כל הביקוש על שטחי הציבור הקיימים. בתכניות לפינוי ובינוי קיים קושי במתן מענה מלא לצרכי האוכלוסייה ולכן ההקצאות הניתנות בתכנית זו כבר מצומצמות בהיקפן ביחס לנדרש. ● במצב הקיים, שכונת יד אליהו מתאפיינת בתשתית ציבורית נרחבת ואיכותית. למרות זאת, בשל תכנון היסטורי, שיעור ניכר מהמגרשים למבני ציבור משמשים למוסדות עירוניים ולא שכונתיים. בנוסף, ככל שיתממשו התכניות לתוספת יחידות דיור בשכונה, יגדל הביקוש לפתרונות עבור מוסדות ציבור שידרשו 	<p>שטחי ציבור:</p> <p>בהתבסס על חוות הדעת הפרוגרמטית מיום 14.01.2020 שהעבירה הוועדה המקומית כמענה להחלטת ועדת הערר מיום 28.11.19 בערר תא/1070/0519 שעניינו תכנית התחדשות עירונית בלה גוארדיה 24-28, עולה כי מאזן שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ) בשכונת יד אליהו מצוי בגירעון ביחס לתכנית המקודמת בשכונה ותוספת האוכלוסייה הצפויה. בהתבסס על כך, אנו דורשים כי השטח הבנוי למבני ציבור בהיקף של 1,600 מ"ר שמציעה התכנית יבוטל ויומר בשצ"פ בהיקף של 1,200 מ"ר.</p> <p>כמו כן, אנו מוחים על אופן החישוב שטחי הציבור בחוות הדעת הנ"ל וטוענים שיש לכלול את מגרש החנייה של היכל הספורט במניין השצ"פים, שכן זה ייעוד הקרקע שלו. יש לפעול לפיתוח השטח בהתאם לייעוד בהקדם.</p> <p>17.</p>

<p>לאוכלוסייה העתידיה ולכן קיימת חשיבות רבה בהקצאה של שטחי ציבור בתכניות המקודמות.</p> <p>בהתייחס למענה לערר - המענה כלל הצגה מפורטת מאוד של מלאי שטחי הציבור ביד אליהו – שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. אף שהערר אינו דן בתכנית המופקדת, הנושא הוא כללי ולכן המענה הוא רלוונטי.</p> <p>כפי שניתן לראות במענה לוועדת הערר (רצוף להלן), אמנם השכונה משופעת יחסית בשטחי ציבור – אך מרביתם המכרעת מבונה.</p> <p>בייעוד למבנים ומוסדות ציבור קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-137 דונם. בחינה מפורטת מראה כי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כ-70 ד' משמשים בפועל מוסדות ציבור מקומיים. - כ-45 ד' משמשים מוסדות ציבור כלל עירוניים ומטרופוליניים. - כ-16 ד' מפותחים בפועל כגינות. - כ-7 דונם בלבד פנויים או פנויים חלקית לשימוש מיידני. <p>בייעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) קיימים כיום בתכניות מאושרות בשכונה כ-132 דונם (לא כולל 17 ד' המשמשים את מבנה היכל הספורט והרחבה המקיפה אותו – שהוא שירות כלל עירוני ומטרופוליני. אך כולל את מגרש החניה הצמוד שייעוד הקרקע שלו הוא שצ"פ ולא כפי שנטען בהתנגדות).</p> <p>אין ספק שלפי תסריטי הערכת מימוש הפוטנציאל המתארי בשכונה, צפוי בעתיד מחסור בשטחי ציבור פתוחים.</p> <p>בעת קידום תכנית מכח תא/5000, נדרשת כל תכנית לספק מענה בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, לפחות לתוספת האוכלוסיה שהיא מייצרת. לפיכך, התכנית הנ"ל מספקת מענה בדמות שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור כחלק מהמבנים הסחיר. עם זאת, לא ניתן היה לייצר תוספת של שטחים פתוחים.</p> <p>לאור זאת, נראה כי בקשת המתנגדים תייצר פגיעה משמעותית בתשתית למבנים ומוסדות ציבור, ולא תייצר תוספת משמעותית לתשתית השטחים הפתוחים בשכונה.</p> <p>המלצה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לנושא ביטול שטחי הציבור והמרתם לשצ"פ, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות. 2. לנושא אופן חישוב שטחים בייעוד שצ"פ בתחשיב הפרוגרמטי השכונתי, מומלץ 	
---	--

<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות. 3. לנושא המרחב הציבורי בתחום התכנון, מומלץ לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p>	
<p>איכות סביבה:</p> <p>1. דורשים שתהיה הפרדת תשתיות בין שימושי המסחר והציבור לבין שימושי המגורים.</p> <p>2. דורשים לצמצם את תכסית הבינוי בתת הקרקע כדי להותיר שטחי חלחול בהתאם להוראות תמ"א 34/ ב 4/ וכן להציג את מנגנוני החדרת מי הנגר למי התהום.</p> <p>1. ככלל, בתכניות המציעות עירוב שימושים, נדרשת הפרדת מערכות בין השימושים השונים, אם לצורך תפעולי, סביבתי או אחר. תכנון הפרדת המערכות מבוצע לרוב במסגרת תכנית העיצוב וביתר פירוט בהיתר הבנייה.</p> <p>בתכנית המופקדת הוטמעו בהוראות הנוסח העירוני המקובל לסעיפים בנושא תכנון שטחים למבני ציבור במבנים סחירים שעוסקים, בין היתר בהפרדת המערכות הנ"ל. ראו סעיפים 4.1.2 א' הנחיות לשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ס"ק 9-1. עם זאת, ניתן להרחיב את ההוראה ולהחיל אותה גם על שטחי המסחר</p> <p>2. סעיף 6.5 בהוראות התכנית המופקדת עוסק ישירות בנושא ניהול מי הנגר ומבטיח את הצורך באישור תאגיד המים לפתרונות הניקוז, ההשהיה והחלחול. כמו כן, סעיף 6.6. ס"ק 6 קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכה"ס לנושא החדרת מי הנגר.</p> <p>עם זאת ולמען הסר ספק, בהתאם לכתוב בסעיף 13 במענה זה, יש לציין בהוראות התכנית במפורש כי תכסית הבניה בתת הקרקע בתחום התכנית לא תעלה על 85%.</p> <p>המלצה: 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p> <p>2. לדחות את הסעיף בהתנגדות, בכפוף לביצוע סעיף 13 במענה לעיל.</p>	<p>18.</p>
<p>1. שני המבנים אכן נפגעים בזכויות השמש.</p> <p>מבנה מס' 23 אינו חשוף ל-4 שעות שמש ב-50% משטחו ולכן אינו עומד בקריטריון לגגות. כמו כן, שיעור ההפחתה בקרינה במצב המוצע גבוה משמעותית מ-20%.</p> <p>מבנה מס' 25 גם נפגע, על אף שלא בשטח גדול יותר ממה שמצוין בדו"ח, כפי שנטען בהתנגדות. בדיקה נוספת מעלה כי המבנה חשוף כמעט ב-50% מגגו ל-4 שעות שמש ישירות ביום הקצר בשנה.</p> <p>יחד עם זאת, על אף הפגיעות בזכויות השמש, יש לציין כי מדובר במבנים צמודי קרקע, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול המבנים מסוג זה, הפגיעה היא מידתית.</p> <p>2. החצר הצפונית אינה עומדת ביעדי</p>	<p>הצללה ובניה ירוקה</p> <p>1. הצללה על גגות - המבנים ברח' וינגייט 23 ו-25 נפגעים בזכויות השמש שלהם. לגבי המבנה במס' 25 ניתן לראות בתרשימים כי הפגיעה בו גדולה ממה שמצוין בדו"ח.</p> <p>2. החצר הצפונית של גן הילדים בשטח החום ברח' וינגייט 25, שמצפון לתכנית, אינה עומדת ביעדי הצללה ומוצלת מעבר לקריטריון.</p> <p>3. התכנית המאושרת תא/מק/4123 מאפשרת בנייה של עד 8 קומות בדופן הדרומית של רח' לה גוארדיה, מול החזית הדרומית של התכנית המופקדת. מן הסתם, לעת מימושה, הבניה הזו תצל משמעותית על התכנית המוצעת.</p> <p>4. המבנים הצפוניים בפרויקט ומרבית החזיתות הפונות למרחב הפנימי של התכנית מוצלים מעבר לקריטריון – נתון זה לצד ריבוי דירות בעלות כיוון אוויר אחד חורג משמעותית מהדרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה שקובעת התכנית.</p> <p>19.</p>

<p>חשיפה לשמש ביום הקצר בשנה, בשל שיעור החמרה הגבוה מ-20%. יחד עם זאת, שיעור ההחמרה הוא 25% - חריגה לא משמעותית. כמו כן, החצר עדיין זוכה לשמש מספקת ב-21% משטחה (לעומת 30% משטחה כנדרש בקריטריון). לכן, על אף הפגיעות בזכויות השמש, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בציפוף בשכונה בכלל ובמגרש בפרט, אל מול השצ"פ, הפגיעה היא מידתית. על אף האמור לעיל, לצורך יצירת שטחים פתוחים איכותיים בתחום התכנית ובקרבתה, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי שימוש בחזית חמישית – גגות פעילים ו/או ירוקים.</p> <p>3.א. לפי מדיניות הוועדה המקומית, התכנית המאושרת תא/מק/4123 אינה מחוייבת בהגשת נספח מיקרו אקלים משום שהיא מציעה בינוי נמוך ל-15 קומות ו/או 45 מ'.</p> <p>ב. הצללה של מבנים בגובה של עד 8 קומות תפגע בסביבתה פגיעה מידתית בהתאם למדיניות העירונית לציפוף השכונה. יש לציין כי עיקר ההצללה היא בקומות התחתונות, וחלק מהחזית הדרומית באזורים אלו עתיד להיות בשימוש מסחרי שממילא אינו מוגדר כרגיש להצללה.</p> <p>יחד עם זאת, ראוי לשקול הנחייה לתכנית העיצוב לגבי קביעת יחס ומרחקים מקובלים על העירייה באופן שיהיה מקובל לתנאי המגרש כך שתהיה פגיעה מזערית ככל הניתן.</p> <p>4. בנוגע להצללה עצמית בשטח הפרויקט, על פניו הטענה נכונה. שורת המבנים הצפונית בתכנית נמוכה מהשורה הדרומית ולכן פחות חשופה לשמש חורפית (אך מאידך מצמצמת את הפגיעה במבנים הקיימים מצפון לרחוב וינגייט).</p> <p>עם זאת, יש לציין כי במצב הקיים המבנים אינם חשופים לשמש חורפית רצויה כלל היות ואינם פונית דרומה ואילו במצב המוצע התכנית מייצרת חשיפה לשמש דרומית בחלקים ניכרים בחזית שורת המבנים הדרומית, על אף תוספת הצל של תא/4123.</p> <p>כמו כן, מדיניות הציפוף ותכנון חזיתות רחבות בציר מזרח-מערב לאורך רח' לה גוארדיה במטרה לעודד חזית מסחרית פעילה, וכן אילוצי המגרש שהינו צר בציר צפון-דרום, גוברים על האפשרות לחשיפה לשמש דרומית בכלל החזיתות הדרומיות בתכנית.</p> <p>בנוגע לכיווני אוויר, הטענה שגויה. לא ניתן</p>	
---	--

<p>לקבוע בשלב זה את הנתון שעולה בטענה לאור השלב הראשוני של התכנון. יתר על כן, כיוון אוויר אחד גם אם אינו רצוי, אינו מהווה תנאי סף לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה. בכל אופן, הנושא יקבל התייחסות מקצועית לעת תכנון מפורט (תכנית עיצוב אדריכלית והיתר בנייה) לצורך הגדלת שיעורי אוורור פוטנציאליים.</p> <p>המלצה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לדחות את הסעיף בהתנגדות 2. לדחות את הסעיף בהתנגדות 3. לדחות את הסעיף בהתנגדות 4. לדחות את הסעיף בהתנגדות 		
<p>ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן וצל לרחובות.</p> <p>חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחווות דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצת האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה.</p> <p>המתווה המפורט של תכנית 4123, שאליו מתייחסות המתנגדות, עניינו עיבוי המבנים הקיימים ותוספת קומות בלבד, ללא בניית מרתפי חנייה. בשל כך, בחינת האגרונום התייחסה לעצים בתחום התכנון בהינתן הנתונים האמורים – וההמלצות בהתאם.</p> <p>בבדיקת האגרונום במסגרת התכנית המופקדת שמציעה הריסה ובנייה מחדש של כלל המבנים בתחום התכנון, לרבות הקמת מרתפי חנייה בתכנית משמעותית בתחום המגרש, האפשרות לשמר מספר רב של עצים השתנתה מהותית, שם מקור הפער בין התכניות.</p> <p>עם זאת, בתחום התכנון קיימים עצים ותיקים ובעלי ערך למרחב התכנון ולרחובות הסובבים, חלקם ממוקמים בשולי מתחם התכנון, לכן יש לעשות כל מאמץ לשמר כמה שיותר עצים בוגרים עתירי צל, בייחוד אלו הממוקמים בשולי התכנית או במקבצים של עצים בעלי ערך (בעיקר באזור המערבי של תחום התכנון).</p> <p>אי לכך, המלצתנו היא לערוך בחינה מדוקדקת לכל אחד מהעצים הבוגרים, בעלי ערך נופי גבוה בתחום התכנית, ולבחון כתנאי לאישור התכנית, שינוי בפריסת הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כולל התייחסות בנספח הבינוי והוראות לתכנית העיצוב במטרה לייצר מרחב ציבורי איכותי יותר שיתחשב גם במיקום מקבצי העצים בעלי ערך. ניתן לעשות זאת ע"י בחינה של הסגת</p>	<p>עצים</p> <p>במסמכי התכנית המופקדת, נספח העצים מציג 145 עצים בתחום התכנית. מהם 3 להעתקה ו-142 לכריתה.</p> <p>לעומת זאת, בנספח העצים של תכנית 4123, שתחום התכנית המופקדת חופף כרבע מתחומה, מסומנים 51 עצים לשימור ו-10 עצים להעתקה – באותו תחום תכנון.</p> <p>לא ברור מה השתנה בין אישור תכנית אחת להפקדת התכנית הזו. הרי העצים אותם עצים וערכם הנופי הרב לא השתנה.</p>	<p>20.</p>

<p>הבינוי והתרחקות מהעצים הנ"ל.</p> <p>מרבית העצים בעלי הערך הנמצאים בשולי התכנית הם מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 139-128 בחוו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. ראו סימון על גבי תצלום אוויר מחוץ לטבלה זו.</p> <p>המלצה: לקבל בחלקו את סעיף ההתנגדות בנושא השמירה על עצים בוגרים במסגרת התכנית ולהסיג את הבינוי מעל ומתחת לקרקע, כך שניתן יהיה לשמור על כמה שיותר מהעצים הוותיקים בעלי הערך.</p>	
---	--

**התנגדות מס' 2
המתנגדים אלברטו לאטס וארז דייגי**

מענה	עיקרי ההתנגדות
<p>ראו מענה לסעיף 16 בהתנגדות מס' 1.</p>	<p>21. אין להפקיד תכנית גדולה ומשמעותית המייצרת יח"ד רבות ושטחי מסחר נרחבים ללא הצגת תסקיר תחבורתי רלוונטי. יש בשכונה קבוצות אוכלוסייה שאינן יכולות לעשות שימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון אופניים וקורקינטים ומתניידת רגלית ובתחבורה ציבורית, בעוד שהמרחק לתחנות הרכבת הקלה הינו 500 מ' ומעלה.</p> <p>אנו מבקשים שיוצג תסקיר תחבורתי, כפי שהצהירה העירייה, במסגרת הדיון בערר לתכנית תא/4123, בדגש על תחבורה ציבורית, מערך ההליכה, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. הבדיקות החשובות הנ"ל טרם נערכו כסדרן ולא הוצגה לציבור תכנית פעולה תחבורתית שקופה וברורה.</p>
<p>רישום זיקות הנאה לשהיית ומעבר הציבור דינו אינו כדין הפקעה. בעת רישום התראה לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור נקבע כי בתחום המסומן בתכנית מותר לציבור לשהות ולעבור, אך זכויות הבנייה אינן נפגעות. כלומר, השטחים אשר מסומנים בתכנית המופקדת לרישום זיקות הנאה, הובאו בחשבון בעת חישוב זכויות הבנייה. כך, בעלי הזכויות בתחום התכנית לא נפגעים כלל מקביעת זיקות הנאה.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>22. התנגדות לרישום זיקות הנאה בתחום התכנית. בייחוד בחזית הפרויקט לאורך רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה הינה כהפקעה בפועל, יש לקחת זאת בחשבון ולפצות את בעלי הזכויות בהתאם.</p>
<p>האזור שמסומן ב"הנחיות מיוחדות" וחל בשני תאי השטח, 101 ו-201, הוא התחום בתכנית שבו ייבנו מבני הציבור בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. ביתר הקומות בבניינים אלו יהיו דירות. קווי הבינוי למבנים אלו הם 7 מ' למזרח ומערב, 2 מ' לכיוון צפון (לרח' וינגייט) ו-4 מ' לכיוון דרום שמצטרפים למעבר פנימי ברוחב שלא</p>	<p>23. קו הבינוי שנקבע למבנה הציבור הוא מצומצם מדי והמרחק שנקבע בינו למבני המגורים קצר מדי.</p>

<p>יפחת מ-3 מ'. בהתאם לנספח הבינוי, המרחק בין מבנים בתכנית לא יפחת מ-9 מ', שהוא מרחב סביר בהחלט בין מבנים בני 7-8 קומות.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p>התכנית הנ"ל שואבת את זכויותיה מתכנית המתאר לת"א-יפו תא/5000. היא מציעה בינוי שתואם את הייעודים, הצפיפות, הגובה וזכויות הבנייה של המתאר. תכנית המתאר קובעת פוטנציאל תכנוני גדול משמעותית מהמצב המאושר שכולל, בין היתר, את תכניות ההרחבה המאושרות במקום.</p> <p>אין קשר בין היקף זכויות הבנייה המתאריות לבין הרחבת הדירות של בעלי הזכויות במקום. היקף התמורות לבעלי הזכויות ייקבע במסגרת הסכם פינוי-בינוי שייחתם בין יזם עתידי לבעלי הזכויות. באותו הסכם, ייקבע יחס הקומבינציה – כלומר כיצד יתחלקו זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות ליזם.</p> <p>במהלך הכנת התכנית המופקדת נעשתה בדיקה מדוקדקת לגבי מימוש תכניות מאושרות לצורך קביעת היקף זכויות הבנייה הכולל. כך, מי שהרחיב את דירתו כחוק, שטח הדירה הקיים – כולל ההרחבה – נלקח בחשבון לצורך חישוב הזכויות. מי שלא מימש את ההרחבה המותרת, שטח הדירה שחושב היה השטח הקיים בפועל, על פי היתר, בלבד.</p> <p>לסיכומו של עניין, במסגרת תכניות התחדשות עירונית הזכויות הנוספות מאפשרות הקמת פרויקט רווחי שיאפשר את התחדשות המבנים הקיימים במתווה של הריסה ובנייה מחדש. התמורה לבעלי הזכויות היא בדמות דירה חדשה, בבניין חדש העומד בכל התקנים המתקדמים ביותר. מטרתן של תכניות אלה הוא לא לאפשר מימוש של פוטנציאל שהיה קיים, אך לא מומש ע"י בעלי הזכויות ולהשית את העלויות שלו על הציבור בדמות זכויות בנייה עודפות.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>התכנית המופקדת מבטלת את זכויות ההרחבה למבנים הקיימים ופוגעת בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, ולכן לא מעודדת הסכמות לקידום הפרויקט.</p>	<p>24.</p>

**התנגדות מס' 3
רות ועופר שני
ע"י עו"ד משה פרנקל**

<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>רות ועופר שני רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה בדירתם ברח' לה גוארדיה 41. לצורך רישום זכויות הבעלות שלהם ברשם המקרקעין, נדרש רישום של בניין זה כבית משותף.</p>	<p>סעיפים 9-1 – ב-06.11.2000 רכשו המתנגדים את הבעלות על הדירה ועל חלקם היחסי ברכוש המשותף במסגרת מבצע "בעל הבית". למרות זאת, הרישום לא הוסדר והעירייה עדיין רשומה כבעלת הזכות ולא המתנגדים.</p>	<p>25.</p>
--	--	------------

<p>העירייה פועלת ביתר שאת כדי לרשום את בניין זה כבית משותף, אך להליך רישום בית משותף נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (גם של אלו שלא רכשו מהעירייה את זכויות הבעלות), וכן על הדיירים לפעול להסדרת זכויות חכירה בטאבו של דיירים קודמים.</p> <p>העירייה פנתה מס' פעמים לכל הדיירים בבניין זה לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים, אך חלק מהדיירים סירבו או לא ענו כלל לפנייתנו. ולכן הזכויות בלוח ההקצאות נרשמים לפי הנסח העדכני.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות. במקביל, יש להגביר מאמצים לקבלת ההסכמות הנדרשות לרישום הבית המשותף והשלמת רישום המתנגדים כבעלים.</p>		
<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>עצם ההקצאה עצמה לעירייה אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות, וחלקות התמורות תיערך במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר.</p> <p>רישום זכויות הדיירים יבוצע לאחר הקמת המבנים ומיקום כל דירה בבניין. רישום נכון להיום, יגרום בעיה גם לחלוקת הדירות בין הדיירים וגם לרישום עסקאות מקרקעין עתידיות.</p> <p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</p> <p>הבית לא נרשם כבית משותף והבעלים הרשומים של החלקה היא עיריית תל אביב-יפו, על החלקה רשומות חכירות שונות ללא ציון מהות החכירה. לא ניתן על סמך המידע הנ"ל לייחס זכויות לחוכרים ועל כן חלוקת התמורות במצב היוצא תוסדר במסגרת היחסים המשפטיים שבין המחכיר לחוכר לאחר הקצאת הזכויות לבעלים. ככל שקיימות טענות קניניות לגבי מעמד הדיירים (חוכרים או בעלים), אין זה מתפקידו ו/או סמכותו של השמאי לפסוק במחלוקת ועל כן הטבלה נערכת על פי הרישום בטאבו.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 14 – בטבלת האיזון שהינה חלק ממסמכי התכנית, השמאי לא התייחס לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בבניין, אלא ייחס %X מכלל הזכויות לחלקה בה מצוי הבניין. כלל הזכויות "רוכזו לעירייה".</p>	<p>.26</p>
<p><u>מענה אגף נכסי העירייה:</u></p> <p>לצורך רישום זכויות הבעלות של הדיירים בטאבו, נדרש רישום של הבניין ברח' לה גוארדיה 41 כבית משותף.</p> <p>העירייה, כאמור, פועלת ביתר שאת על מנת לרשום את בניין זה כבית משותף.</p>	<p>סעיפים 15 עד 17 –</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העירייה כיוזמת התב"ע נהנית לכאורה מעוולתה – לא ביצעה את רישום הבית המשותף וייחוד הדירות והחלק היחסי ברכוש המשותף, ומוגדרת כבעלת זכויות. 2. לא בוצעה בתב"ע הבחנה בין חוכרים שרכשו זכויות מהעירייה לבין כאלו שלא רכשו. זכויות המתנגדים "נעלמו". 3. יש להעביר הסכמי הרכישה לשמאי על מנת 	<p>.27</p>

<p>פעולה זו מצריכה שיתוף פעולה של 100% מהדיירים בבניין, אך לא כולם משתפים פעולה בפועל.</p> <p>חשוב לציין, כי גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, העירייה עדיין תהיה רשומה בטאבו כבעלת זכויות הבעלות על חלק מהדירות בבניין ועל חלק מזכויות הרכוש המשותף. הרישום נעשה בהתאם לנסח העדכני, חוכרים שרכשו את זכויות הבעלות נשמרת להם הזכות בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי: עצם ההקצאה עצמה לעיריית תל אביב אינה מקפחת את זכויות החוכרים המפורטים בנספח לטבלאות וחלוקת התמורות תיערך כאמור במסגרת היחסים שבין החוכר למחכיר.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>שיבצע הערכה של המצב הנכס של כל דירה כפי שנעשה בבניין שנרשם כבית משותף.</p>	
<p><u>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</u></p> <p>כל דירה שהורחבה ואותר לגביה היתר בניה בארכיב הוועדה המקומית, קיבלה תוספת שווי בגין המחברים, ובכך למעשה גם תוספת להקצאה, הכל בהתאם להוראות התקינה השמאית.</p> <p>הבסיס שנלקח בחשבון הינו דירת 65 מ"ר וכל מ"ר דירתי שנוסף ואותר לגביו היתר בניה קיבל תוספת שווי.</p> <p>מאחר ובחלקות שאינן רשומות כבית משותף, לא ניתן על סמך הרישום הקיים לשייך דירה לחוכר, העודף הנובע מתוספת הבניה שויך לכלל החלקה וחלוקת הפיצוי בין המחכיר עיריית תל אביב לחוכרים תוסדר שלא במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>לדוגמה: להלן חלק מטבלת ההקצאות, בשורה העליונה מפורטת ההקצאה לחלקה 7 בגוש 7098 הרשומה ע"ש עיריית תל אביב וללא פירוט בעלי הזכויות (החוכרים) בחלקה זו, ניתנה התוספת בגין סך כל השטחים הבנויים העודפים ללא שיוך פרטני לחוכר. בשורות הבאות מפורטת ההקצאה בחלקה מס' 8 בגוש 7098 הרשומה כבית משותף בה ניתנה התוספת בגין המחברים לכל בעלים רשום בצורה פרטנית (ראו טבלה כנספח מחוץ לטבלה).</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 18 – במהלך השנים בוצעו הרחבות כדין בבניין אך השמאי לא ערך חישוב של סך שטח התוספת ויש להשלים.</p>	<p>.28</p>
<p>התכנית אינה קובעת את שטחי התמורה לבעלי הזכויות, אלא את סך שטחי הבנייה המותרים בתחומה. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי-בינוי, שהעירייה תהיה צד לו.</p>	<p>סעיפים 19 עד 24 – המתנגדים מציגים ניתוח של סך השטחים כעולה מניתוח היתרי הבניה שניתנו לדירות בבניין וכן ניתוח של החלק היחסי של המתנגדים ברכוש המשותף (שטח רצפה לעומת</p>	<p>.29</p>

<p>מענה שמאי התכנית, עודד לוי:</p> <p>הבית אינו רשום כבית משותף ועל כן המושג "חלקים ברכוש המשותף" אינו רלוונטי לבניין הנדון. מערכת היחסים שבין המחכיר לחוכרים הרשומים תוסדר שלא במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. בשולי הדברים יאמר כי אפילו היה הבניין רשום כבית משותף, אופן חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שנערך ע"י בא כח המתנגדים, שגוי: חישוב שטח לצורך רישום בית משותף שונה מחישוב שטח לצורכי היתר ועל כן השטח הכללי שנקבע בתחשיבו של ב"כ המתנגדים, לא יכול להוות בסיס לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף. כך לדוגמא- שטח מרפסות פתוחות אינן נספרות בשטח לחישוב החלק ברכוש המשותף בעוד בתחשיב שערך מייחס לשטח הדירה מרפסת פתוחה של כ- 30 מ"ר וכו'.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>כלל שטחי הרצפה של הדירות). ללא עריכת שמאות מדויקת לא ניתן יהיה להעריך את שווי הזכויות של המתנגדים ולבחון את התמורה המוצעת להם.</p>
<p>הגדרת התכנית כתכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים" – נחוצה גם כאשר רק אחד מהבעלים אינו מסכים לאיחוד והחלוקה שמציעה התכנית.</p> <p>טענות המתנגדים מתמקדות בנושא התמורה האפשרית ביחס לזכויות הבנייה האפשריות שמייצרת התכנית. טענות אלו הן קנייניות, אין מקום לדון בהן במסגרת הדיון בהפקדת התכנית.</p> <p>יש להבחין בין התכנית עצמה, לבין הסכם הפינוי-בינוי העתידי עם היזם.</p> <p>התכנית מקנה זכויות למקרקעין וטבלאות האיזון וההקצאה מתארות את חלוקת סל הזכויות הכולל בין בעלי הזכויות בתחום התכנית. היא אינה מגדירה את היקף תוספת השטח לדירות הקיימות וזהו עניין מסחרי הנתון למו"מ בין הצדדים.</p> <p>תוספת של 25 מ"ר, הנזכרת ע"י המתנגדים, הינה התמורה המבוקשת מאת היזם, בהתקשרות החוזית - הנפרדת מהתכנית. זהו עניין מסחרי. מטרת יוזמת התכנית, עזרה וביצרון, היא לייצר במסגרתה סל זכויות שיאפשר לדרוש תוספת שטח לדירות במו"מ המסחרי, הכל בהתאם לחוות דעת כלכליות ואחרות שנערכו במסגרת עד כה.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיפים 25 עד 27 –</p> <p>התב"ע כוללת דיסוננס מובנה – מחד טוענים יוזמי התב"ע כי הושגה הסכמה של 75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התב"ע לקידום התב"ע כשהתמורות יהיו תוספת 25 מ"ר ליח"ד, ומאידך התב"ע מוגדרת כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כאשר התמורה לבעלים היא חלק יחסי מהזכויות לפי שיעור הבעלות והזכויות היחסיות בקרקע ולשם כך נערכה טבלת איזון וחלוקה.</p> <p>.30</p>
<p>אין ספק כי השאלה שמציבים המתנגדים היא רלוונטית בתכנית להתחדשות עירונית שבהם רבים מהבעלים אינם מתגוררים במקום, ורלוונטית לא פחות בעבור הרשות המקומית.</p>	<p>סעיף 28 –</p> <p>כיצד אמורים בעלי הזכויות לבחון את מידת רצונם בתכנית? האם כמשקיעים המבקשים למקסם את התועלת הניתנת להם כבעלי קרקע (ובהתאם – לבקש להגדיל את סל הזכויות הכולל) או כבעלי דירה שיקבלו תוספת של 25</p> <p>.31</p>

<p>לשם כך, דורשת עת"א הצגת דו"ח כלכלי ושמאי שנבדקים ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח כדי לוודא שזכויות הבנייה משקפות רווח יזמי סביר. במהלך עריכת התכנית הזו, הוגש דו"ח כלכלי כנדרש והיקפי הבינוי המבוקשים קיבלו תוקף במסגרת הבחינה הכלכלית.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות מענה אגף הכנסות:</p>	<p>מ"ר (ובהתאם – לנסות לצמצם את היקף הפרויקט עד למינימום שיאפשר כלכליות ליוזם אך יאפשר רווחת דיור לבעלים)?</p>
<p>העירייה היא בעלת זכויות במקרקעין במצב הקיים, טרם אישור התכנית החדשה, ולפיכך יש, מן הסתם, לתת ביטוי, בכלים השמאיים המקובלים, לבעלות זו גם במסגרת המצב החדש. לנוכח זאת, אין בסיס לטענה לפיה יש כלכליות עודפת - הנושא נבחן מספר פעמים.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיפים 29 עד 32 –</p> <p>נטען כי יש בפרויקט רווחיות עודפת וזו מאפשרת הקצאת 6 יח"ד לעת"א במסגרת האיחוד והחלוקה. אם אלו פני הדברים, הרי ניתן לצמצם את היקפי הבנייה או לחילופין להעביר את הרווחים הללו לבעלי הזכויות ולא רק לעיריית ת"א-יפו.</p>
<p>הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית ולפיכך לא נדרשת הסכמת המתנגדים. עם זאת ולמען הסדר הטוב, עזרה וביצרון מעולם לא טענה שכל בעלי הזכויות התקשרו עמה בכתבי הרשאה וצוין שרק חלק מהבעלים התקשרו עם עו"ד גיל נבו.</p> <p>דווקא העובדה שעזרה וביצרון נמנית על בעלי הזכויות במתחם מצביעה על כך שיש זהות אינטרסים ותעיד על כך ההזמנה להציע הצעות שפורסמה לבחירת היוזם ואשר במסגרתה עזרה וביצרון, ביחס לדירותיה-שלה, תקבל תמורה זהה לתמורה לה יהיו זכאים יתר בעלי הזכויות ויחולו עליה בדיוק אותן הזכויות והחובות שחלות על יתר הבעלים.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיפים 33 עד 35 –</p> <p>המתנגדים אינם קשורים עם עו"ב, אין בכוונתם להתקשר עמה והם סבורים שאין מקום לכך שכן היא בעלת זכויות במתחם והאינטרסים שלה אינם חופפים את האינטרסים של המתנגדים. אין נציגות רשמית לבניין וממילא זה רלוונטי לשלב המו"מ עם היוזם ולא לשלב קידום התכנית. הם גם אינם קשורים עם עו"ד גיל נבו, הנזכר בתכנית כמייצג את הבעלים.</p>
<p>1. עזרה וביצרון היא חברה עירונית הפועלת ללא כוונת רווח. מדובר בהחזר הוצאות שהוצאו בפועל כנגד הצגת אסמכתאות. כך גם נכתב מפורשות בהזמנה להציע הצעות שפורסמה לאחרונה. המדובר בהחזר של כספים ששולמו מהקופה הציבורית.</p> <p>2. גם אם הוועדה המקומית לבדה היתה מקדמת את התכנית – לפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ניתן היה לקבוע הוראה לפיה הוועדה המקומית תגבה את הוצאות עריכת התכנית. לפי התקנות, הוצאות עריכת התכנית ייקבעו לפי סכומי ההוצאות</p>	<p>סעיף 36 עד 40 –</p> <p>בכוונת עזרה וביצרון לגבות מהיוזם שייבחר השתתפות בהוצאותיה לקידום התכנית. מאחר ומדובר בתכנית ללא הסכמת בעלים כל גביה כזו פוגעת בתמורות המגיעות למתנגדים – חסר היגיון כלכלי ומוסרי. אין לאפשר לבעל זכויות במתחם לקדם תב"ע ולגבות כספים בגין כך. דומה הדבר לכך שהעירייה היתה יוזמת תכנית ותגבה עלויות קידום התכנית מהיוזם ומהבעלים. לפעולה כזו נקבע בד"ן מנגנון – היטל השבחה.</p>

<p>ששולמו בפועל, בתוספת הפרשי הצמדה, ויושתו על כל בעלי הזכויות במתחם, לפי חלקם היחסי. תקנה זו נבחנה גם בביקורת שיפוטית ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים ונמצאה כתקפה וסבירה ואף הובהר כי סכום זה בא בנוסף להיטל ההשבחה.</p> <p>3. כאשר בעלי זכויות מתקשרים עם יזם בהסכם, הרי שבמסגרת הצעתו היזם מביא בחשבון את הוצאות קידום התב"ע ובהתאם לכך נקבעות התמורות לבעלי הזכויות. לפיכך, הטענה לעניין כלכליות, ובוודאי לעניין מוסריות – אינה רלוונטית.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>		
<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1.</p>	<p>סעיפים 41-42 – המתנגדים מצטרפים לטענות שהועלו בהתנגדות יד אליהו הירוקה</p>	<p>35.</p>
<p>אין ספק שבמסגרת עריכת תכניות להתחדשות עירונית, השינויים המתוכננים צפויים לשנות את האופי של מרקמים עירוניים קיימים.</p> <p>עם זאת, במסגרת העבודה על התכנית הזו ותכניות נוספות בשכונה נערך מיפוי של ערכים מרחביים ועקרונות מארגנים שיש לשמור עליהם בתכנון – ואלו מיושמים בתכנון עד כמה שניתן.</p> <p>כמו כן, תכנית המתאר קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/ לדונם באזור ייעוד של "בניה עירונית למגורים". במקרה זה התכנון מציע צפיפות גבוהה מהמינימום שקובעת המתאר.</p> <p>לאור מצוקת הדיור הגוברת והרצון לשמור על יחס ראוי בין שטחים פנויים לבנויים, ציפוף איכותי הוא הפתרון המתבקש.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 43 – התב"ע קובעת צפיפות גבוהה מידי ומשנה את אופי השכונה</p>	<p>36.</p>
<p>ראו מענה לסעיף 12 בהתנגדות מס' 1.</p>	<p>סעיף 44 – יש לאפשר חצרות לבניינים שאינם לשימוש מבני הציבור</p>	<p>37.</p>
<p><u>מענה שמאי התכנית עודד לוי:</u></p> <p>בהתאם להוראות התקינה השמאית, תקן 15 על תיקוניו, אין להעריך את השטחים שייעודם לצרכי ציבור מאחר ואינם משתתפים בהקצאה והאיזון. בנוסף, אין מדובר בהפקעת זכויות שכן מדובר בהפרשה לצורכי ציבור מתכנית כמתחייב מכל תכנית המעצימה זכויות. יש לבצע הפרדה בין</p>	<p>סעיף 44 – שווי זכויות החצרות למבני ציבור לא הוערכו בטבלאות השמאיות. מדובר בהפקעת זכות טובת אחד מהבעלים, ללא תשלום תמורה, שכן העירייה נמנית על הבעלים.</p>	<p>38.</p>

<p>זכויות העירייה מתוקף היותה בעלים של הקרקע הסחירה לבין זכויותיה כרשות מקומית שמחובתה לתת מענה לצרכי ציבור.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>כאמור, התכנית אינה מגדירה את התמורה לבעלים, אלא קובעת סל זכויות בנייה כולל המוקנה לקרקע בתחום התכנית. התמורה תוגדר במסגרת הסכם הפינוי בינוי, שהעירייה ועזרה וביצרון יהיו צד לו. כמו כן, התכנית לא מציעה תכנון מפורט ברמת מיקום הדירות.</p> <p>כל נושא מיקום דירה פרטני והיקפי התמורה, אם בשטח ואם בסוג הדירה (גג / קרקע וכו') ידון ויקבע במסגרת המו"מ הנכסי עם היזם העתידי.</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיפים 45 עד 47 –</p> <p>אין בתכנית התייחסות למיקום הדירות בפועל של הבעלים הקיימים אלא מפנים למו"מ כלשהו עם יזם כאשר במובלע לחברת עזרה וביצרון עדיפות בבחירת התמורה.</p> <p>אין התייחסות לשאלת כיווני האוויר של דירות הבעלים.</p> <p>אין התייחסות לשאלה האם המתנגדים יקבלו דירה בקומה האחרונה ומרפסת גג ואין התייחסות לשווי הדירה הנוכחי לאור מיקומה ומרפסת הגג.</p> <p>39.</p>
<p>סעיף 6.6 (ס"ק 12) להוראות התכנית קובע כי – תנאי להיתר היא חתימת הסכם בין היזם לבין עיריית תל אביב לנושא סבסוד דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים.</p> <p>נקבעו כללים ברורים למנגנון הסבסוד והם מופיעים בהסכם חיצוני לתכנית שייחתם בין היזם העתידי לבין עת"א, כבר כיום מספר רב של הסכמים כאלה נחתמו במסגרת תכניות שאושרו.</p> <p>מהות ההסכם היא שכל מי שבבעלותו דירה בפרויקט (טרם אישור התכנית) זכאי לסיוע (סבסוד) בעלויות הניהול ובלבד שהוא יתגורר בפועל בדירה החדשה. הסבסוד החודשי ליחידה הינו 250 ₪ לתקופה בת עשר שנים ובשיעור היוון של 5% (הסכום מופקד בידי נאמן במועד האכלוס ומכאן הצורך בהיוון).</p> <p>המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>סעיף 48 –</p> <p>אין התייחסות חד משמעית לעלויות דמי הניהול המוטלים, לא נקבעו כללים ברורים ביחס לקרן ולא ברור מה יהיה הסכום המופקד בה ומי יהיה זכאי להנחה בתשלום השוטף.</p> <p>40.</p>
<p>מבני הציבור, על הצמדוניהם, יועברו לבעלות העירייה ולכן תחזוקתם תהיה באחריותה.</p> <p>התכנית אינה כוללת שצ"פ. לעניין השטחים המגוונים במרכז המתחם וצירי הולכי הרגל, סעיף 6.6 (ס"ק 13) להוראות התכנית קובע כי תנאי להיתר היא הבטחת מנגנון לתחזוקתם, שלא על חשבון בעלי הדירות במתחם.</p> <p>נושא זה יוסדר במסגרת הסכם חוץ-תב"עי עם יזם התכנית העתידי ובו יהוון סכום כסף לטובת אחזקת השטחים הפתוחים.</p>	<p>סעיף 50 –</p> <p>המתנגדים דורשים כי מלוא עלויות השצ"פים והשב"צים לאור תוספת מבני הציבור יוטלו על העירייה שהינה הנהנית העיקרית, למשל מכלל החצרות המוצמדות למבני הציבור.</p> <p>41.</p>

המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות		
ראו מענה לסעיף 24 בהתנגדות מס' 2	סעיף 51 – במועד הקיים היתה למתנגדים זכות עקרונית להרחבת דירתם עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר לפחות (ואף 140 מ"ר) וזו "הועלמה" מהמתנגדים מבלי שניתנה התייחסות.	42.
המלצה: לדחות את הסעיף בהתנגדות		

התנגדות מס' 4:
התנגדות מהנדס העיר ואגף נכסי העירייה

המלצה: לקבל את סעיפי ההתנגדות	מוצע לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא: א. טבלה 5 – הערה ברמת הטבלה: לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 65 מ"ר, שטח כולל (שטח עיקרי וממ"ד). ב. את ההערה הנ"ל יש להוסיף גם בדברי ההסבר לתכנית ובסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית. ג. סעיף 6.6 ס"ק 1 – להוסיף: "במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע תמהיל גדלי יחידות הדיור בפרויקט, בכפוף ובהתאם לחוות הדעת היח' לתכנון אסטרטגי וגורמי העירייה הרלוונטיים". ד. ביחס לשימושים עבור שטחי מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 תחת הכותרת "הנחיות מיוחדות" – יש להוסיף לרשימה המצומצמת את השימושים הבאים: חברה, ספורט, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, שירותי מנהל וחירום עירוניים. ה. לסעיף תנאים לאכלוס בסעיף 6.7 סעיף קטן 2 יש להוסיף להוראות הסעיף גם את "רישום בפועל בבעלות העירייה". ו. לסעיף רישום השטחים הציבוריים בסעיף 6.11 – יש למחוק את המלים "עם השלמת הבניה בפועל".	43.
-------------------------------	--	-----

תשלומי איזון	מצב יונא								
	שווי יחסי מוצב יונא כולל מחוברים	שווי מוצב יונא (בנקודות)	החלקים המוקצים במגרש (בשבר בשוט)	תרומת הבנוי (בנקודות)	שווי יחסי יונא ללא בנוי	שטח המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' התמורה	י
	16.04338%	7,175.80	28444/90201	38.71	16.07932%	6,697.00	מגורים	101	14
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95481%	427.06	10603/564973	2.02	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.23870%	106.77	270/57547	0.50	0.23940%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.95571%	427.47	2312/123077	2.42	0.95760%	6,697.00	מגורים	101	0
	0.47741%	213.53	540/57547	1.01	0.47880%	6,697.00	מגורים	101	0

הדגמה לסעיף 28 לעיל למענה להתנגדויות



הדגמה לסעיף 20 לעיל. סימון ע"ג תצלום אוויר. באזורים המסומנים 1, 2 ו-3 מצויים מרבית העצים שמומלץ לבחון פרטנית.

התוכן	מס' החלטה
דיון בהפקדה	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח)

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות המפורטות להלן ולתת תוקף לתכנית :

1. לכלול את תא/4123 בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ביחס של 'החלפה'.
2. בסעיף 4.1.1 להותיר את ס"ק 6 ולמחוק את ס"ק 8.
3. לשנות את סעיף 4.1.2. א' ס"ק 2, כך שיובטח השימוש בשטחים הפתוחים לטובת כלל תושבי התכנית ותיאסר הצמדת חצרות פרטיות בכל תחום התכנית.
4. לשנות את הערה ב' לטבלה 5 באופן הבא : "קווי הבניין למרתפים יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובכל מקרה, הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על 85% מתחום התכנית. לא יוגדרו שטחים לחלחול בתחום המדרכות". בנוסף, יש להוסיף סעיף ייעודי לנושא הגבלת התכסית הבנויה בתת-הקרקע ולא רק כהערה לטבלה 5.
5. לעדכן את נוסח סעיף 6.6 ס"ק 1 להוראות, כך שלא ישתמע שהשטחים הפתוחים בקומת הקרקע ישמשו לתפעול ושירות שטחי המסחר. כל פתרונות התפעול לשטחי המסחר יוסדרו במסגרת תכנית העיצוב כחלק מהשטח הבנוי או בתת הקרקע.
6. יש לעגן את תקן החנייה בהוראות ע"י קביעת יחס של שינוי לתא/ח' בסעיף 1.6 בהוראות ולשנות את נוסח סעיף 6.2 ס"ק 1 בהוראות לנוסח הבא : "תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 0.8 מ"ח ליחיד ויהיה תקן מקסימלי. תקן החנייה לאופניים ודו גלגלי בהתאם לתקן החנייה הארצי. מקומות חנייה לנכים בהתאם להוראות החוק".
7. יש לקדם ולתעדף את ביצוע המלצות הבדיקה התחבורתית שערך אגף התנועה ובכללן תכנון והקמת נתי"צ בלה גוארדיה.
8. מוצע לבחון שיפור של המרחב הציבורי במפלס הקרקע באמצעות עדכון הבינוי המוצע, כך שיאפשר מרחב פתוח, איכותי ומגונן לציבור עם נגישות ונראות כלפי רחוב לה גוארדיה ורחוב ווינגייט כולל יצירת מפתחים בבינוי. השטח הפתוח יתוכנן בהתאם למיקום המבנה הציבורי ולמיקום של עצים שיקבעו כבעלי ערך לשמירה.
9. יש לערוך בחינת אגרונום יסודית לכל אחד מהעצים מסוג פיקוס קדוש לאורך הקצה המערבי והצפוני של התכנית (בדופן רח' יגאל אלון וחלק מחזית וינגייט) – עצים מס' 121-124, 126, 128-139 בחו"ד האגרונום וכן בעצים מסוג אורן הצנובר מס' 116 ו-98, 99, 104. בהתאם למצב כל עץ ולאחר בחינת שינוי אפשרי בקו הבינוי (מעל ומתחת לקרקע), יש לקבוע לשימור את העצים שניתן לשמר. בהתאמה, יש לקבוע קו בניין תת-קרקעי ועל קרקעי, כך שיישמר מרחק של 4 מ' לפחות ממרכז הגזע וכן לתת הנחיות ייעודיות לבתי גידול משלימים בתחום הרחובות יגאל אלון, לה גוארדיה ו-וינגייט.
10. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעיף 1.7 בהוראות התכנית ולקבוע אותו כמנחה. כמו כן, יש להסיר ההפניות לנספח הבינוי.

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הפקעות להרחבת שד' קק"ל בקטע שבן נתיבי איילון במערב לרח' בני אפרים במזרח.



להמחשה בלבד

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	כתובת	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
גדר וחלק מהחצר	שד' קק"ל 90,92	91	1004	קק"ל, מוחכר לפרטיים	335	6627
94- פנוי 96- קיר בלוקים	שד' קק"ל 94,96	91	986	קק"ל, מוחכר לפרטיים	336	6627
98- קיר בטון, חניה. 100- קיר בטון וצמחייה, עצי ברוש וגינה, כניסה לחניה	שד' קק"ל 98,100	91	987	קק"ל, מוחכר לפרטיים	337	6627
102- סככת חניה+ חצר מרוצפת, רצועת גינון, קיר בטון נמוך וגדר. 104-רחבת חניה, גדר וחלק מהחצר.	שד' קק"ל 102,104	91	987	קק"ל, מוחכר לפרטיים	338	6627
106-כניסה לחניה+ גדר אבן, סככת חניה, חלק מהבנוי. 108- קיר אבן וחצר, חלק מהבנוי.	שד' קק"ל 106,108	96	964	קק"ל, מוחכר לפרטיים	339	6627
110-קיר אבן וחצר, חלק מהבנוי. 112 – קיר אבן וחצר	שד' קק"ל 110,112	145	1362	קק"ל, מוחכר לפרטיים	605	6625
גדר חיה וחצר	שד' קק"ל 116	234	1359	קק"ל, מוחכר לפרטיים	606	6625
חלק מהחצר	שד' קק"ל 118	3	3	קק"ל, מוחכר לפרטיים	608	6625
118- חומת אבן וחצר	שד' קק"ל	53	116	קק"ל,	616	6625

	118			מוחכר לפרטיים		
120 - חומה טרומית וחצר	שדי קק"ל 120	86	1122	קק"ל, מוחכר לפרטיים	643	6625
122- שורת ברושים. 126- גרם מדרגות.	שדי קק"ל 122,126	175	1308	קק"ל, מוחכר לפרטיים	652	6625
128-שורות ברושים. חניה. 130-חלק מהחצר, פינת הבית הצפוני נמצא על קו ההפקעה	שדי קק"ל 128,130	143	1229	קק"ל, מוחכר לפרטיים	653	6625
רצועת גינון	שדי קק"ל 132	112	112	עיריית תל אביב (הפקעת חזקה)	910	6625
פנוי וריק	שדי קק"ל 134	103	1162	קק"ל, מוחכר לפרטיים	673	6625
גדר נמוכה	שדי קק"ל 148	242	752	פרטי	726	6625
99- קירות אבן ורחבת חניה 99א-קיר אבן וחצר מרוצפת	שדי קק"ל 99,99	129	1001	קק"ל, מוחכר לפרטיים	117	6627
קירות אבן + כניסות לרכב והולכי רגל. חצר מרוצפת+ גינה ועצי נוי	שדי קק"ל 101,103	132	1,000	קק"ל, מוחכר לפרטיים	116	6627
105,107- בחזית קיר אבן בגובה 1.7 מ', חצר, סככת חניה	שדי קק"ל 105,107	126	991	קק"ל, מוחכר לפרטיים	115	6627
קיר אבן בגובה 1.4 מ', כניסה לחניה והולכי רגל בנפרד. חניה מרוצפת+ סככת חניה. מדרכה מרוצפת אבן, גינה ועצי נוי.	שדי קק"ל 109	64	496	קק"ל, מוחכר לפרטיים	442	6627
חומה וחצר	שדי קק"ל 111	53	496	קק"ל, מוחכר לפרטיים	441	6627
חומות גדולות מבטון בחזית 2.5-3.5 מ' ועצים.	שדי קק"ל 113	102	625	קק"ל, מוחכר לפרטיים	67	6792
חזית קיר אבן בגובה מטר+ גדר מתכת+ גדר פלסטיק, חצר	שדי קק"ל 115,117	94	639	קק"ל, מוחכר לפרטיים	68	6792
119-שביל גישה מרוצף חזית קיר אבן בגובה 70 ס"מ. 121-קיר אבן 50 ס"מ וגדר חיה 121- שביל גישה, חצר	שדי קק"ל 119-121	92	641	קק"ל, מוחכר לפרטיים	69	6792
123-חזית קיר בגובה של 60 ס"מ, שביל כניסה, בחצר 125-קיר+מתקן אשפה+ כניסה לרכב ולהולכי רגל	שדי קק"ל 123,125	113	795	קק"ל, מוחכר לפרטיים	70	6792
127-קיר בטון + שער כניסה+ כניסה לרכב.	שדי קק"ל 127,129	113	780	קק"ל, מוחכר לפרטיים	71	6792

129-קיר אבן בגובה 0.5 מ' + גדר עץ בגובה 1.5 מ'. שני עצים בחצר.						
131-שביל מרוצף, חצר, חזית קיר אבן בגובה 0.5 מ'. 133-שער עץ בגובה 2 מ', קיר אבן, צמחיה	שדי קק"ל 131,133	92	638	קק"ל, מוחכר לפרטיים	72	6792
135-קיר אבן 0.5 מ' + גדר רשת 0.5 מ' + צמחיה + חניה לא מקורה 137-קיר בגובה מטר + גדר במבוק 1.5 מ', חצר	שדי קק"ל 135,137	92	644	קק"ל, מוחכר לפרטיים	73	6792
139-קיר אבן בגובה 1.5 מ' + גדר עץ בגובה 2 מ'. כניסה לחניה + סככת חניה, חצר. 141- חניה + קיר בגובה 0.6 מ' וגדר פלסטיק בגובה מטר	שדי קק"ל 139,141	95	670	קק"ל, מוחכר לפרטיים	84	6792
143-קיר אבן + גדר צמחיה, שביל גישה 145-גדר עץ, שער כניסה, חצר.	שדי קק"ל 143,145	92	632	קק"ל, מוחכר לפרטיים	85	6792
קיר אבן בגובה 0.5 מ' + גדר חיה	שדי קק"ל 147,149	91	618	קק"ל, מוחכר לפרטיים	86	6792
151-שביל, חצר 153-פנוי	שדי קק"ל 151,153	89	624	קק"ל, מוחכר לפרטיים	87	6792
155-קיר אבן בגובה 60 ס"מ. 157-קיר אבן בגובה 80 ס"מ גדר מתכת בגובה מטר מעל האבן.	שדי קק"ל 155,157	77	630	קק"ל, מוחכר לפרטיים	88	6792
161- קיר אבן בגובה 0.8 מ' 159 - פנוי	שדי קק"ל 159,161	58	675	קק"ל, מוחכר לפרטיים	89	6792
חניה פתוחה	שדי קק"ל 163,165	84	711	קק"ל, מוחכר לפרטיים	90	6792
חלק מהחצר	שדי קק"ל 167,169	61	739	קק"ל, מוחכר לפרטיים	91	6792
173- שטח פנוי 171 - חצר	שדי קק"ל 171,173	19	773	קק"ל, מוחכר לפרטיים	92	6792
החלקה ריקה ופנויה	חלקה מול שדי קק"ל 171-175	314	314	קק"ל	705	6625

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י התכניות הבאות :
תב"ע 1321 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1790 מיום 23/12/1971 ה טבת התשל"ב
תב"ע 1405 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2287 מיום 13/01/1977 כ"ב טבת התשל"ז
תב"ע 686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4317 מיום 06/07/1995 ח תמוז התשנ"ה
תב"ע 2485 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4034 מיום 13/8/1992 יד אב התשנ"ב

מצב השטח בפועל:

- שטח ההפקעה כולל בחלקו חלקים מחצרות קדמיות וחניות של חלק מהבתים בשד' קק"ל בקטע שבין רח' בני אפרים במזרח ונתיבי איילון במערב.
- תב"ע 1321 המאושרת משנת 71 קבעה את רוחב הדרך. חלק מהבתים נבנו לאחר אישור התב"ע ועל כן הגדרות שלהם נבנו בגבול המגרש ושטח ההפקעה פנוי וריק.
- בחלק מהמקרים נתקבלה התחייבות מבעלי הבתים לפנות את שטח ההפקעה עם ביצוע ההפקעה בפועל. נחיצות ההפקעה נבדקה באמצעות דו"ח תחבורתי חיצוני מחודש מרץ 2020.
- הדו"ח סקר את המצב התחבורתי הקיים והמתוכנן ברחוב והסיק מכך מסקנות לגבי המשמעות התחבורתית של מימוש ההפקעות. להלן תמצית הדו"ח ולאחריו הדו"ח במלואו:
- מטרת תכנית 1321 הינה "להרחיב את שדרות קרן קיימת על מנת לאפשר פיתוח עורק דו מסלולי עם 3 נתיבי תנועה בכל כיוון". רוחב זכות הדרך בקטע שבין נתיבי איילון במערב ורחוב בני אפרים במזרח ע"פ התב"ע הנ"ל הינו 28 מטר. האמצעי להשגת המטרה הנ"ל הינו הוספת נתיב שלישי בכל מסלול נסיעה עבור תחבורה ציבורית וכמו כן, הוספת שביל אופניים דו-סיטרי בצד הדרומי של שד' קק"ל.
 - בנוסף, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים מקדם בימים אלו באמצעות חברת נתיבי איילון את פרויקט "מהיר לעיר" - פרויקט להעדפה לתחבורה ציבורית במטרופולין תל אביב יפו. בתל אביב, מתוכנן נת"צ ימני לשני הכיוונים בציר זה. לאחר בחינה נמצא כי על פי כמויות רכבי תחבורה ציבורית, והנפחים בשנת היעד של 2030 קיים באופן מובהק הצדק ברור לקיום נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית) בציר זה לשני הכיוונים.
 - לא ניתן לקיים נת"צ זה על חשבון הנתיב הימני הקיים היות והניתוח התנועתי מראה על כשל מוחלט של הציר בהעברת תנועה ממערב למזרח ולהיפך בתרחיש זה. שכן על פי ניתוחי התנועה העכשוויים והעתידיים: רק בחתך של 3 נתיבים לכיוון, ייתכן קיומו של נת"צ בציר זה בקטע הנדון. וכאמור נת"צ הינו קריטי בקטע זה לקידום הסעת המונים בציר עורקי זה.
 - ציר קק"ל הינו ציר רוחב עורקי חיוני ביותר שהרחבתו הינה חיונית במובן של העברת תנועת של רכבים פרטיים וציבוריים, אופניים והולכי רגל בבטחה. החתך הקיים כבר כיום גורם לעומסי תנועה ניכרים שמנוטרים ומאובחנים כל העת ע"י מרכז הבקרה של אגף התנועה של עיריית ת"א יפו.
 - מבחינת נושא שביל אופניים הרי שהיום קיים נתק בין מזרח למערב ולהיפך בגלל החתך של 2 נתיבים הקיים. רק הרחבת החתך יאפשר קיום שביל אופניים חיוני, המשכי ובטיחותי לתושבי העיר בבטחה תוך התחברות לרשת האופניים העירונית. לכן קיים צורך בהוספת שביל אופניים דו-סיטרי בצד הדרומי של הרחוב.
 - בתכנון חתך זה לאורך הרחוב, תתאפשר גישה לכל הכניסות הקיימות כיום בהיתר, אך לא יוספו כניסות חדשות מהציר. זאת בדומה לכל ציר נת"צ קיים או מוצע לעיר.
 - רציפות שבילי האופניים והתחבורה הציבורית הינה חיונית למרקם העירוני ולשימושי הקרקע הצמודים לדרכים האלה.
 - רציפות הנת"צ בגשר קק"ל, אשר לא ניתן להרחיבו, יינתן באמצעות העדפה ברמזורים.
 - הרחבת החתך משמעו גם הרחבת המדרכות לרוחב העומד בדרישות המאפשר מעבר נוח ובטוח להולכי רגל.
 - לסיכום: ממצאי דו"ח זה מצביעים באופן מוחלט על הצורך התנועתי להרחיב את חתך הדרך ל-3 נתיבים לכל כיוון במקטע הנדון. אי ביצוע המיזם יביא להגדלת הכשל של תנועת משתמשי הדרך בציר עורקי רוחבי זה, באופן ניכר.
 - מומלץ אפוא לקיים חתך חדש זה ולבצע את ההפקעות.

הרחבת שד' קק"ל קטע בני אפרים-מחלף קק"ל

דו"ח תחבורתי

מרץ 2020

עורכי הדו"ח: דותן ריגלר-כהן
תמר בארט

תוכן עניינים

73.....	<u>מבוא</u>	<u>1.</u>
74.....	<u>תיאור הפרויקט</u>	<u>2.</u>
76.....	<u>מצב קיים</u>	<u>3.</u>
76	<u>תנועת הולכי רגל</u>	<u>3.1.</u>
76	<u>אופניים</u>	<u>3.2.</u>
77	<u>התחבורה הציבורית במרחב הפרויקט</u>	<u>3.3.</u>
80	<u>תחבורה פרטית</u>	<u>3.4.</u>
82.....	<u>מצב מתוכנן</u>	<u>4.</u>
82	<u>אופניים</u>	<u>4.1.</u>
82	<u>תחבורה ציבורית</u>	<u>4.2.</u>
83	<u>רכבים פרטיים</u>	<u>4.3.</u>
85.....	<u>הצדק לביצוע נת"צ</u>	<u>5.</u>
87.....	<u>בדיקות קיבולת בצמתים לאורך ציר קק"ל</u>	<u>6.</u>
88.....	<u>סיכום והמלצות</u>	<u>7.</u>
88.....	<u>נספחים</u>	<u>8.</u>
	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.	

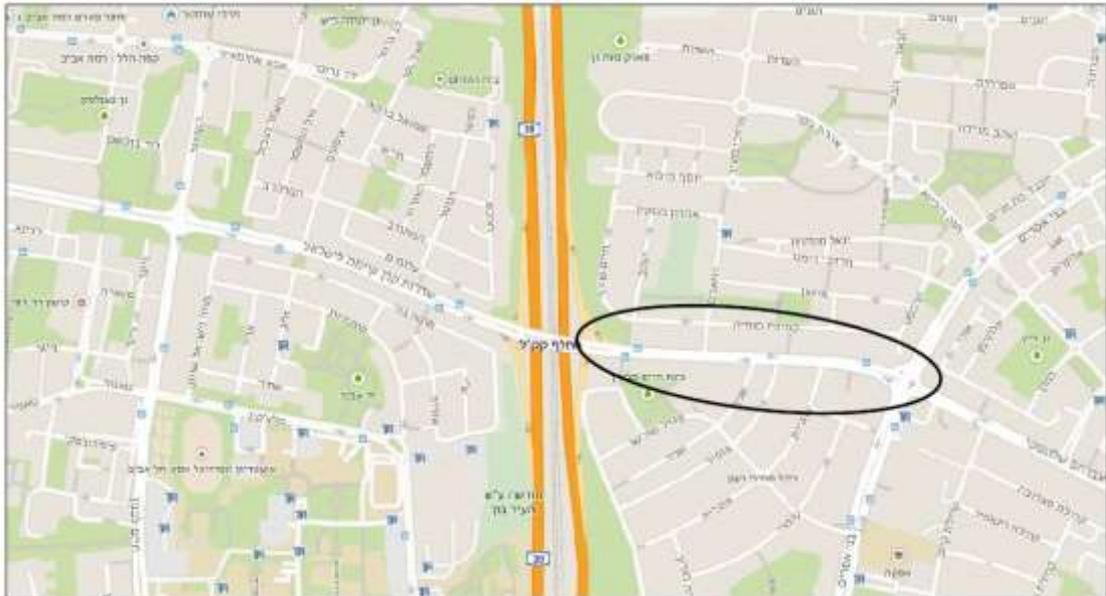
מבוא

בחלקה הצפון-מזרחי של העיר תל אביב קיים ציר שד' קק"ל, בין רחוב חיים לבנון במערב ורחוב בני אפרים במזרח. במצב הקיים שד' קק"ל הינו דרך עירונית/רחוב מאסף ראשי בחדך של דרך זו מסלולית עם 2 נתיבי נסיעה בכל מסלול, חניות לסירוגין, ומדרכות משני הצדדים. רוחב זכות הדרך במצב הקיים הינו 21 מטר בחלק המזרחי לנתיבי איילון.

עיריית תל אביב יפו מעוניינת לקדם את הרחבת שד' קק"ל בקטע שבין נתיבי איילון במערב ורח' בני אפרים במזרח, ע"פ תב"ע מס' 1321 בתוקף מיום 23.12.1971, ע"פ זכות הדרך המאושרת.

תיאור הפרויקט

הפרויקט הנדון ממוקם כאמור בשד' קק"ל בקטע שבין חיים לבנון במערב ורח' בני אפרים במזרח. מצי"ב תרשים סביבה של הפרויקט (תרשים 1):



תרשים 1: תרשים סביבה (גוגל מפות)

מטרת תכנית 1321 הינה "להרחיב את שדרות קרן קיימת על מנת לאפשר פיתוח עורק דו מסלולי עם 3 נתיבי תנועה בכל כיוון". רוחב זכות הדרך בקטע שבין נתיבי איילון במערב ורחוב בני אפרים במזרח ע"פ התב"ע הנ"ל הינו 28 מטר. האמצעי להשגת המטרה הנ"ל הינו הוספת נתיב שלישי בכל מסלול נסיעה עבור תחבורה ציבורית וכן הוספת שביל אופניים דו-סטרי בצד הדרומי של שד' קק"ל. בנוסף, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים מקדם בימים אלו באמצעות חברת נתיבי איילון את פרויקט "מהיר לעיר" - פרויקט להעדפה לתחבורה ציבורית במטרופולין תל אביב יפו. בתל אביב, מתוכנן נת"צ ימני לשני הכיוונים בציר זה.

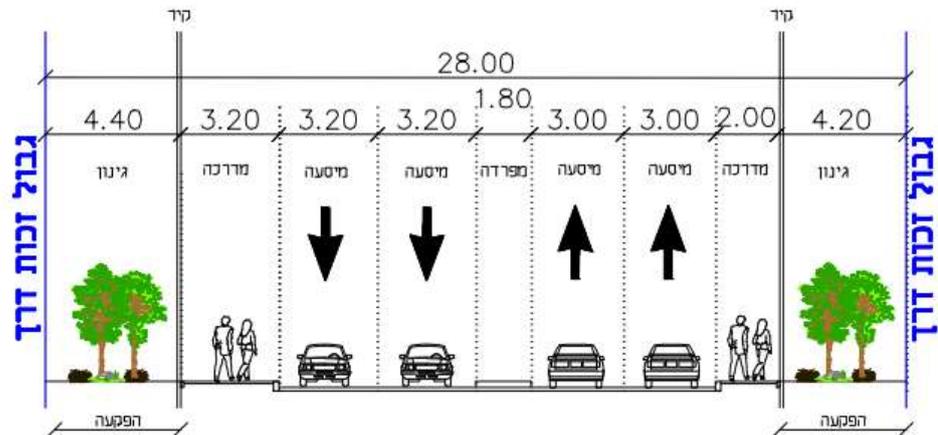


תרשים 2- מהיר לעיר במטרופולין תל אביב (נתיבי איילון)

על כן, תכנון זה הינו בהתאם למדיניות של משרד התחבורה לתת העדפה לתחבורה ציבורית בצירים עיקריים בעיר.

מצב קיים

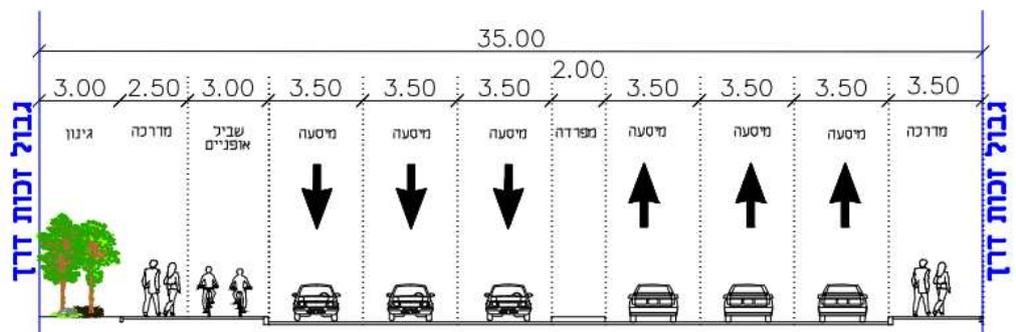
במצב הקיים, זכות הדרך המאושרת ברחוב קק"ל בין צומת קק"ל/ בני אפרים ועד מחלף קק"ל הינה 28 מטר על פי החתך המוצג להלן בתרשים 3-



תרשים 3- חתך טיפוסי, מצב קיים מזרחית למחלף קק"ל

ממערב למחלף קק"ל, זכות הדרך המאושרת מתרחב משמעותית ל-35 מטר על פי החתך הטיפוסי המוצג בתרשים 4-

מצב קיים



תרשים 4- חתך טיפוסי, מצב קיים מערבית למחלף קק"ל

תנועת הולכי רגל

בחלק המזרחי של דרך קק"ל, המדרכות הינן ברוחב של כ- 2.00 מטר. מעבר הולכי הרגל נחצה רבות על ידי חניות פרטיות הנמצאות על גבי המדרכות (חניות אנכיות ומקבילות). רוחב זה אינו עומד בהנחיות העיריה לרוחב מדרכות המאפשר מעבר נוח ובטוח להולכי רגל.

אופניים

כיום קיימת תנועת אופניים רבה של יוממים וילדים הרוכבים לבית הספר אם באופניים רגילות, אופניים חשמליות או קורקינטים ממונעים. על פי חוק, בהיעדר שביל אופניים תנועה זו מחייבת נסיעה בכביש. אם זאת, תנועה רבה מתבצעת על המדרכה. כך או כך, הדבר מסכן את רוכבי הדו-גלגלי והולכי הרגל. על פי הנחיות לתכנון שבילי אופניים (מת"ח, 2009), ברחוב מאסוף נדרש שביל אופניים בעל הפרדה מלאה ברמה ג' בין האופניים לתנועה מנועית. על שביל אופניים זה, כאשר הוא דו-סטרי כפי שמומלץ בציר זה, להיות ברוחב מינימלי של 2.00 מטר, ולכלול הפרדה פיזית של לפחות 0.5 מטר מהתנועה המנועית.



ב. שביל אופניים דו-סיטרי בין
מדרכה לבין נתיב לתנועת רכב
עם הפרדה פיזית** -
* 2.00 ≤ L ≤ 3.50 מטר
0.50 ≤ B מטר

תרשים 5- רוחב מזערי ומומלץ לשביל אופניים (הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת אופניים, 2009)

שביל דו-סיטרי		נפח אופניים בשעת שיא ⁽²⁾
רוחב מזערי (5)	רוחב מומלץ (5) (1)	
2.0	2.5	עד 50
2.5	3.0	50-150
3.0	3.5	150-750
לא לבצע	לא לבצע	מעל 750

תרשים 6- נתוני הרוחב לשבילי אופניים בקטע דרך (הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת אופניים, 2009)

חתך הדרך הקיימת כיום ללא הפקעה הינה ברוחב של כ- 21 מטר, כוללת: שני נתיבים עבור תנועה מנועית לכל כיוון, מפרדה וכן מדרכות משני צדי הכביש. בצדו הדרומי ישנם רכבים החונים דרך קבע על המדרכה (במקביל ובניצב, בסמיכות לחניות הפרטיות הפנימיות), על פי החתך המוצג בתרשים 3. ביצוע שביל אופניים על גבי החתך הקיים ברוחב 21 מטר יבוא על חשבון המדרכות הקיימות שאינן רחבות במצב הקיים. על כן, חתך זה במצבו הנוכחי אינו מאפשר ביצוע שביל אופניים על פי ההנחיות וניתן לבצע חתך זה רק במידה וזכות הדרך מורחבת.



תרשים 7- חתך הרחוב (גוגל מפות)

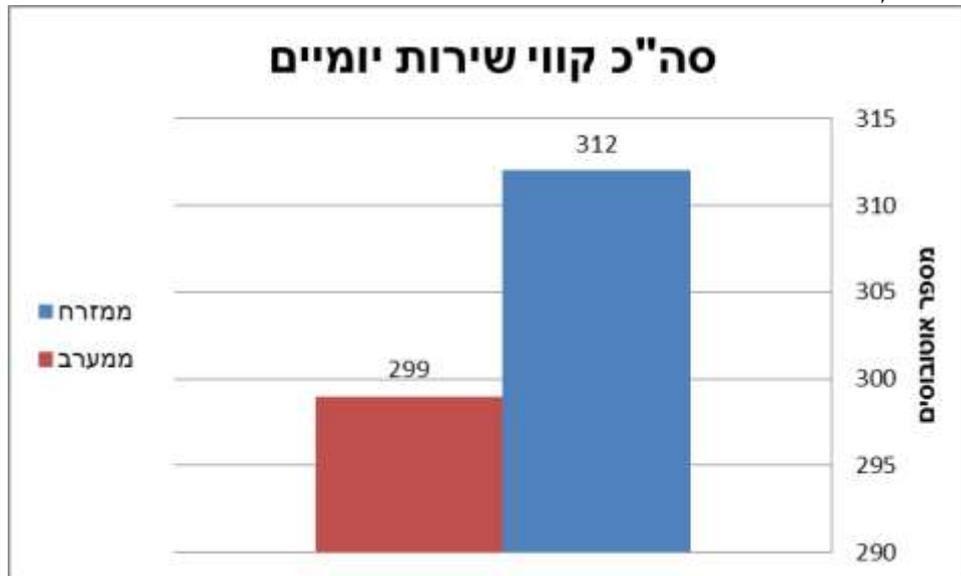
התחבורה הציבורית במרחב הפרויקט

במרחב הפרויקט בקטע שבין מחלף קק"ל במערב ורח' בני אפרים במזרח קיימים 8 קווי אוטובוס של חברות שונות. על פי אתר מרכז מידע של משרד התחבורה³ קווי האוטובוס הנוסעים בקטע דרך זה הינם:

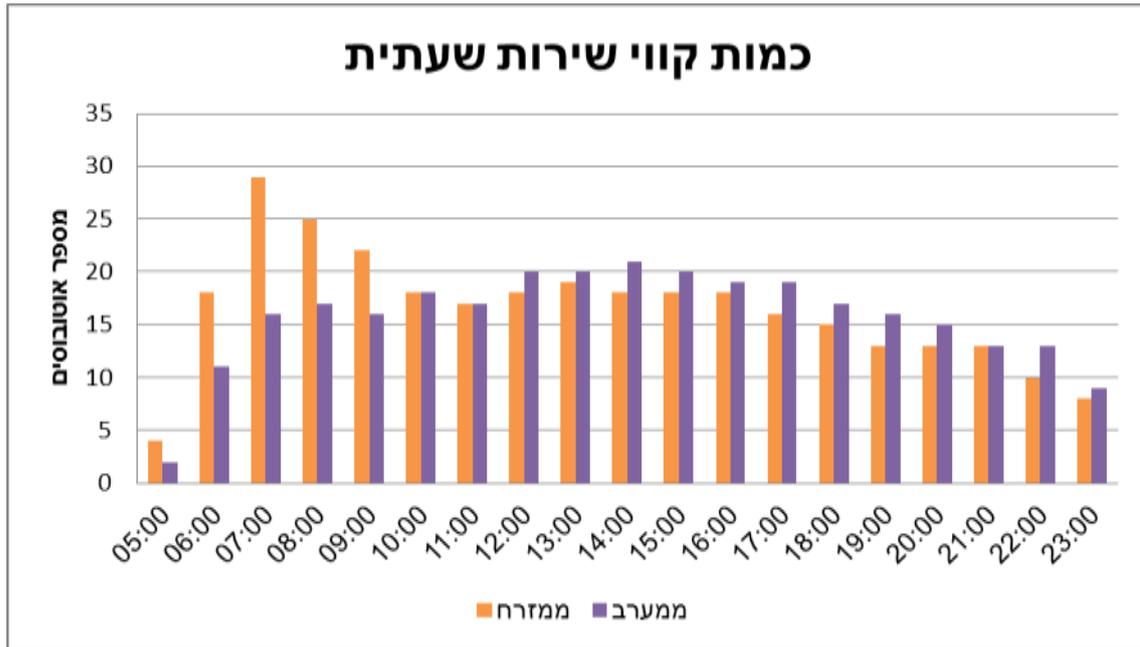
- קו מס 6 (חברת מטרופולין) - ממתחם עתידים לרכבת אוניברסיטה בת"א. תדירות קו זה היא 3 אוטובוסים בשעה

³ <https://bus.gov.il/#/origindestination/1/0/false/5000>. הפקת נתונים ב-01.05.2019

- קו מס 20 (חברת אפיקים) - מתחנה מרכזית פ"ת לתחנת רכבת אוניברסיטה בת"א. תדירות קו זה הינה 3 אוטובוסים בשעה
 - קו מס 24 (חברת מטרופולין) - מסוף כרמלית בת"א למסוף קדמה ברמת השרון. תדירות קו זה הינה 4 אוטובוסים בשעה
 - קו מס 33 (חברת דן) - ממתחם רידינג בת"א לאצטדיון וינטר ברמת גן. תדירות קו זה הינה 4 אוטובוסים בשעה
 - קו מס 49 (חברת אפיקים) מתחנה מרכזית פ"ת לתחנת הרכבת באוני' ת"א. תדירות קו זה הינה 3 אוטובוסים בשעה
 - קו מספר 137 (חברת קווים) - מתחנת רכבת האוניברסיטה בת"א לדרך העצמאות ביהוד. התדירות המקסימלית של הקו הינה 2 בשעה. לקו זה יש בין 14 ל- 17 אוטובוסים ביום, כתלות בכיוון.
 - קו מספר 572 (חברת אגד) - מתחנת רכבת האוניברסיטה בת"א לתחנה מרכזית כפר סבא. התדירות המקסימלית של הקו הינה 2 בשעה. לקו זה יש בין 9 ל-13 אוטובוסים ביום, כתלות בכיוון.
 - קו מספר 575 (חברת אגד) - מתחנת רכבת האוניברסיטה בת"א לתחנה מרכזית כפר סבא. התדירות המקסימלית של הקו הינה 2 בשעה. לקו זה יש בין 4 ל-5 אוטובוסים ביום, כתלות בכיוון.
- להלן תרשים 8 עם כמות קווי השירות היומית בציר ק"ל ותרשים 9 עם כמות קווי השירות השעתית בכל כיוון בקטע הנדון.

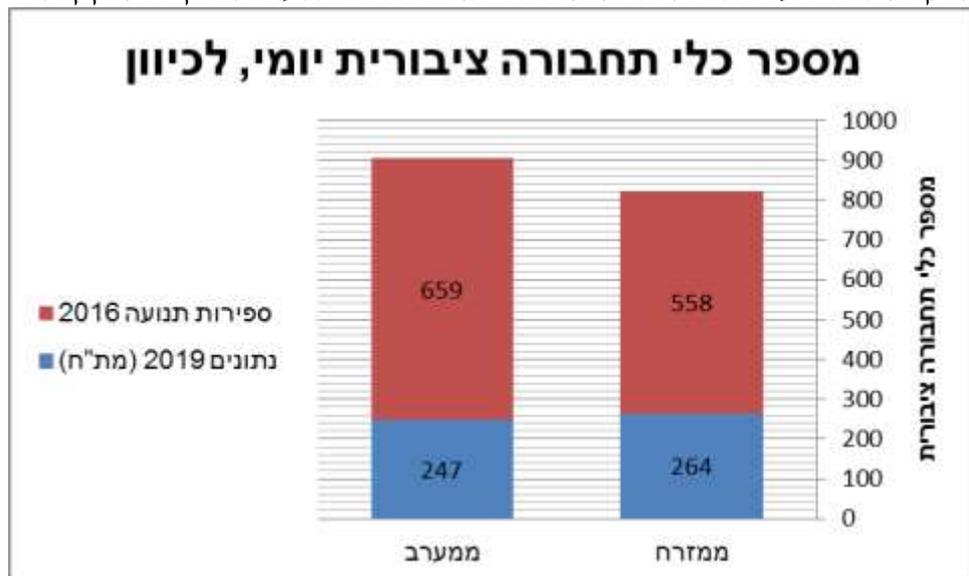


תרשים 8 - כמות קווי שירות יומית בציר ק"ל (מרכז מידע לתחבורה ציבורית, מת"ח)



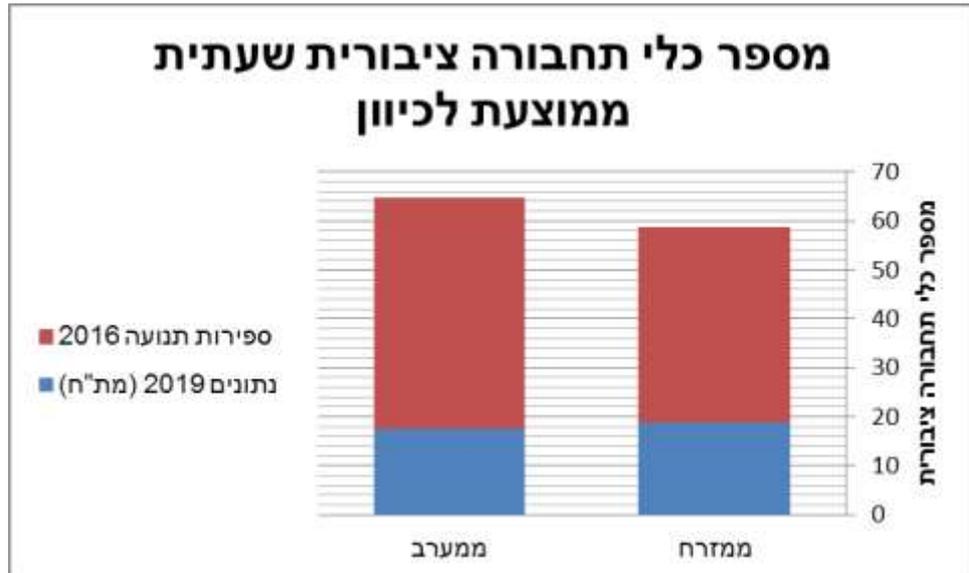
תרשים 9 : כמות קווי שירות יומית בציר קק"ל (מרכז מידע לתחבורה ציבורית, מת"ח)

בנוסף לקווי השירות הנ"ל, על פי ספירות תנועה מ-2016, בנוסף לקווי שירות עוברות בציר קק"ל תחבורה ציבורית מגוונת ובכלל זה מספר גדול מאוד של מוניות, אוטובוסים פרטיים ומיניבוסים. להלן תרשימים עם מס' כלי התחבורה הציבורית היומי והשעתי לכיוון בציר קק"ל⁴.



תרשים 10: מס' כלי תחבורה ציבורית יומי לכיוון בציר קק"ל (ספירות תנועה)

⁴ עבור תרשימים אלה, נכללו נתוני מתח בין השעות 06:00 עד 20:00, בכדי להיות תואמים לספירות התנועה. בנוסף, לא נעשתה הגדלה של ספירות התנועה משנת 2016 עד לשנת 2019.



תרשים 11: מס' כלי תחבורה ציבורית שעתית לכיוון בציר קק"ל (מרכז מידע לתחבורה ציבורית, מת"ח וספירות תנועה)

בממוצע יומי, בין השעות 06:00 ועד לשעה 20:00, מספר קווי השירות השעתי הממוצע לכיוון הינו כ-18 אוטובוסים לכיוון לשעה. סה"כ כמות קווי השירות היומי הינו 264 מכיוון מזרח ו-247 לכיוון מערב. כאשר מתבוננים על כלל שעות פעילות האוטובוס, בין השעות 05:00 עד לשעה 00:00, הממוצע הינו כ-16 אוטובוסים לכיוון לשעה וסה"כ כמות קווי השירות היומי הינו 312 מכיוון מזרח ו-299 לכיוון מערב. כלל כמות כלי התחבורה הציבורית (הכוללת קווי שירות, אוטובוסים פרטיים, מוניות שירות ומוניות ספיישל) בציר הנ"ל הינה 822 כלי תחבורה ציבורית מכיוון מזרח ו-906 כלי תחבורה ציבורית מכיוון מערב.

כמות כלל כלי התחבורה הציבורית השעתית בציר הנ"ל הינה 59 כלי תחבורה ציבורית מכיוון מזרח ו-65 כלי תחבורה ציבורית מכיוון מערב.

תחבורה פרטית

ציר קק"ל הינו עורק תנועה ראשי- היחיד המחבר בין חלקה המזרחי לחלקה המערבי של העיר בצפונה. ע"פ ספירות תנועה משנת 2016 בצמתים לאורך שד' קק"ל, נפח התנועה ישר מכיוון מזרח למערב בשעת שיא בוקר הינו 1,913 יר"מ/שעה ונפח התנועה ישר מכיוון מערב למזרח בשעת שיא בוקר הינו 2,014 יר"מ/שעה.

ע"פ ההנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת רכב מנועי משנת 2011, נפח התנועה השעתי המירבי לכיוון במסלול בעל 2 נתיבים לכיוון עבור דרך עירונית (עורק) הינו 1,800 כ"ר/שעה, מכאן כי שד' קק"ל בקטע הנדון הינו מעבר לסף הקיבולת בקטע דרך כבר במצב הקיים עם 2 נתיבי נסיעה לכיוון, **ולכן הסבת נתיב אחד לתח"צ והשאר נתיב אחד בלבד לרכב פרטי אינה אפשרית ותגרום לכשל ועומסי תנועה רבים.**

להלן תרשים 12 עם הטבלה הרלוונטית מתוך ההנחיות לתכנון רחובות בערים.

סוג הרחוב/הדרך	נתיב 1 לכיוון	2 נתיבים לכיוון	3 נתיבים לכיוון
רחוב באזור מיתון תנועה	600	לא מתאים	לא מתאים
רחוב מקומי	750	*1,000	לא מתאים
רחוב מאסף 1	750	*1,200	לא מתאים
רחוב מאסף 2	800	1,500	2,200
דרך עירונית (עורק)	לא מתאים	1,800	2,700

*רק ברחוב קיים משקולי ניהול תנועה

תרשים 12: נפחי תנועה שעתיים מירביים לתכנון רחוב או במסלול חד סטרי (כ"ר)

לאורך ציר קק"ל בקטע הנדון קיימים 4 צמתים מרומזרים כמפורט להלן:

1. צומת קק"ל מזרחי (במחלף קק"ל).

2. צומת קק"ל/רוזאניס.

3. צומת קק"ל/אופיר.

4. צומת קק"ל/בני אפרים.

לצמתים אלו נעשו בדיקות קיבולת על בסיס ספירות תנועה משנת 2013 ו-2016 (ללא גידול שנתי) ונתקבלו התוצאות הבאות:

רמת שירות		שם הצומת
שיא אחה"צ	שיא בוקר	
C	B	קק"ל מזרחי
A	B	קק"ל/רוזאניס
A	A	קק"ל/אופיר
C	D	קק"ל/בני אפרים

התכנון העתידי של צירי התחבורה הציבורית בתל אביב. כפי שניתן להיווכח ממפת צירי התחבורה הציבורית, מרבית קווי הסעת ההמונים (קווי המתע"ן) בתוך העיר תל אביב מתוכננים לנוע בצירים אורכיים (דהיינו צפון-דרום), ולפיכך הצירים הרוחביים של העיר ישמשו לקווים מזיניים ומפזרים של הציבור העושה שימוש בקווי המתע"ן, כך למשל ציר קק"ל יהווה ציר חשוב ביותר לפיזור והזנה של ציבור הנוסעים בקו הירוק. במובן זה ההנחה הינה כי עם הוספתו של נת"צ בקק"ל יוכל קק"ל למלא את ייעודו החיוני ולהוות ציר תנועה מרכזי לתחבורה ציבורית.

בהמשך לדברים אלו על נחיצות הנת"צ כיום למערך הסעת ההמונים בעיר ת"א, הרי שמשרד התחבורה והבטיחות בדרכים מקדם בימים אלו באמצעות חברת נתיבי איילון את פרויקט "מהיר לעיר" - פרויקט להעדפה לתחבורה ציבורית במטרופולין תל אביב יפו. מטרת פרויקט זה הינו הגדלת מספר הנוסעים בתחבורה ציבורית, שיפור רמת השירות של התחבורה הציבורית וכן הפיכת תחבורה ציבורית לאלטרנטיבה אטרקטיבית לרכב הפרטי.

בהמשך לתרשים 2 לעיל המתאר את רשת הנת"צים הקיימים ומתוכננים בתל אביב, בתרשים 14 ניתן לראות את שילוב הנת"צ בקק"ל ברשת זו, במסגרת פרויקט מהיר לעיר -



תרשים 14 הנת"צ המתוכנן בשד' קק"ל וחיבורו לנת"צים במרחב (נתיבי איילון)

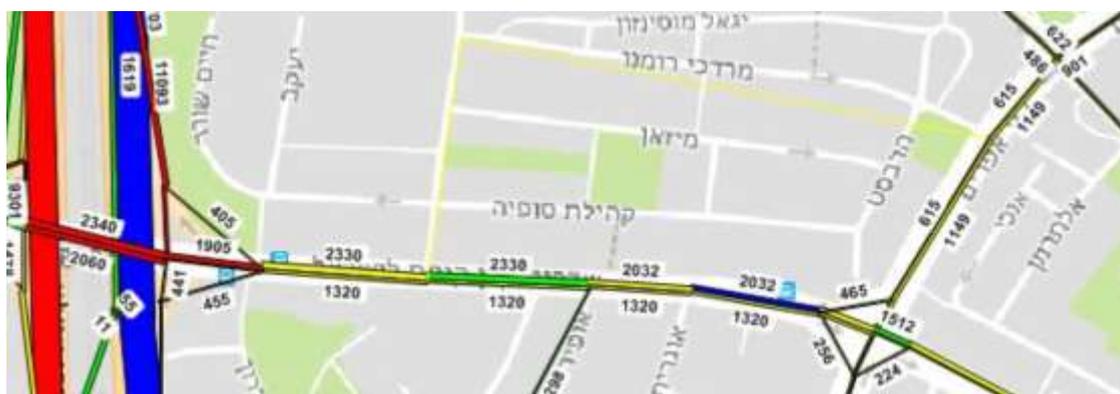
הרחבת קק"ל מזרחי יאפשר המשכיות הנת"צ מבני אפרים לנת"צ המתכוון על שדרות קק"ל במסגרת מהיר לעיר. רציפות הנת"צ הינה חיונית על מנת לאפשר רמת שירות טובה לתחבורה הציבורית אשר יעודד שימוש בתחבורה ציבורית על פני תחבורה פרטית. החיסכון בזמן עקב נסיעת אמצעי תחבורה ציבורית בנתיב בלעדי לעומת הנסיעה בנתיב משולב תחבורה פרטית וציבורית הינו משמעותי יותר עקב מספר המשתמשים הגדול יותר בתחבורה הציבורית מאשר לפרטית. כלומר, הפגיעה בזמן הנסיעה של הרכב פרטי הינו זניח כאשר משווים בינו לבין החיסכון בזמן המתקבל עבור כל הנוסעים בתחבורה הציבורית. למרות שלא ניתן להרחיב את גשר קק"ל, ניתן לתת העדפה לתחבורה ציבורית לשני הכיוונים על ידי העדפה מתקנת ברמזורים שלפני הגשר. בתכנון רמזור זה, יינתן ירוק תחילה לנתיבי התחבורה הציבורית, ורק לאחר מכן לרכב הפרטי.

4.3 רכבים פרטיים

על פי מודל תל אביב, בציר קק"ל בשנת 2030 עוברים בין 2400 לכ-3000 כ"ר בשעת שיא בוקר ממזרח למערב וכ-1750 כ"ר ממערב למזרח. בשעת שיא אחה"צ עוברים בין 2000 ל-2300 כ"ר ממזרח למערב וכ-1300 כ"ר ממערב למזרח. על כן, מכיוון מזרח למערב שדרות קק"ל במקטע הנדון יהיה מעל הקיבולת המרבית, זאת בהמשך לנאמר בפרק 0. תחזיות התנועה מוצגות להלן בתרשים 15 ותרשים 16:



תרשים 15- תחזיות תנועה לשנת 2030, שעת שיא אחה"צ (נת"ע)



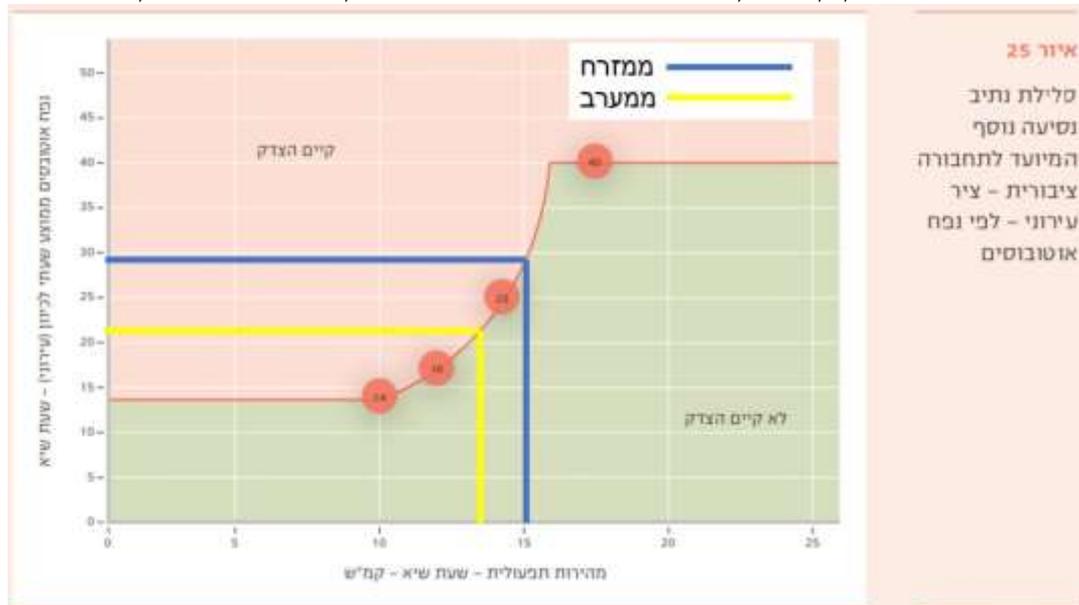
תרשים 16- תחזיות תנועה לשנת 2030, שעת שיא אחה"צ (נת"ע)

הצדק לביצוע נת"צ

ההנחיות לתכנון ותפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים (2016) מבוססים על מהירות תפעולית של בתחבורה הציבורית בשעת השיא, ומספר נוסעים ממושיכים ממוצע שעתי לכיוון (בשעת השיא) או על נפח אוטובוסים ממוצע שעתי לכיוון (בשעת השיא). ההצדקה קיימת במידה ונמצאת הצדקה באחד מפרמטרים אלה, ולא נדרש בשניהם יחד.

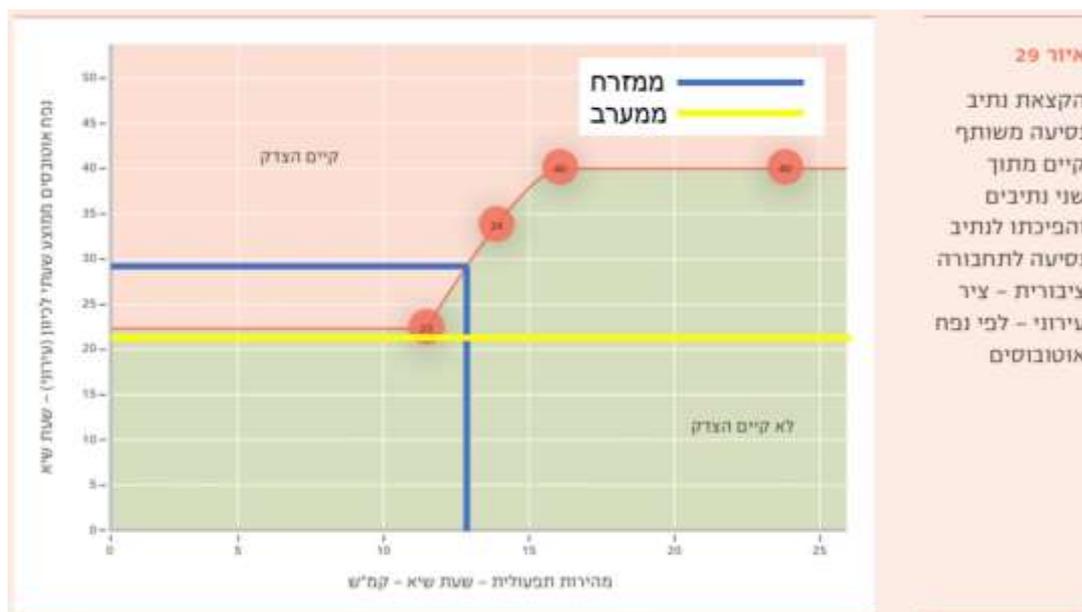
על פי נתוני משרד התחבורה, בשעת שיא בוקר עוברים בציר זה 29 אוטובוסים ממזרח למערב ו-17 אוטובוסים ממערב למזרח. בשעות שיא אחרות, לעומת זאת, ממזרח למערב עוברים בציר זה 19 אוטובוסים וממערב למזרח 21 אוטובוסים.

לצורך בדיקת קיום הצדק לנת"צ, נבחן את נפח האוטובוסים המקסימלי עבור על כיוון. על כן, ממזרח ייבחן ההצדק במידה וישנן 29 אוטובוסים וממערב התנאי ייבחנו כאשר יש 21 אוטובוסים. בבחינה האם יש הצדק לסלילת נתיב נסיעה נוסף המיועד לתחבורה ציבורית מתקבל כי כאשר המהירות התפעולית בשעת השיא הינה נמוכה מ-15 קמ"ש יש הצדק לנת"צ ממזרח למערב. בדומה לכך, מכיוון מערב למזרח ההצדק קיים רק ובמידה שהמהירות התפעולית בקטע נמוכה מ-14 קמ"ש.



תרשים 17: הצדק לביצוע נת"צ (הנחיות לתכנון ותפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים, 2016)

בבחינה האם יש הצדק לשינוי נתיב נסיעה קיים משותף לרכבים פרטיים ותחבורה ציבורית לנתיב נסיעה המיועד לתחבורה ציבורית בלבד מתקבל כי כאשר המהירות התפעולית בשעת השיא הינה נמוכה מ-13 קמ"ש יש הצדק לנת"צ ממזרח למערב. עם זאת, מכיוון מערב למזרח אין הצדק לביצוע נת"צ כלל.



תרשים 18: הצדק ביצוע נת"צ, (הנחיות לתכנון ותפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים, 2016)

בדיקה זו מתייחסת למהירות התפעולית של האוטובוסים מול נפחם בשעת השיא, ללא התייחסות לנפחי התנועה של הרכב הפרטי. על כן, יש להסתכל על גרף זה במקביל לבדיקות הקיבולת בפרק 6.

בדיקות קיבולת בצמתים לאורך ציר קק"ל

לאורך ציר קק"ל בקטע הנדון קיימים 4 צמתים מרומזרים כמפורט להלן:

1. צומת קק"ל מזרחי (במחלף קק"ל).
2. צומת קק"ל/רוזאניס.
3. צומת קק"ל/אופיר.
4. צומת קק"ל/בני אפרים.

עבור כל אחד מהצמתים הנ"ל בוצעו בדיקות קיבולת ע"פ תחזיות תנועה לשנת 2030, כאשר פיצול הזרועות נעשה על ידי בחינת ספירות תנועה קיימים ולהשתמש בפניות הקיימות לאמוד את אחוזי הפונים מתוך אותה זרוע.

בדיקות הקיבולת בוצעו עבור שני תרחישים:

- ע"פ ניתוב קיים עם תוספת נתיב תחבורה ציבורית.
- ע"פ ניתוב של נת"צ במקום נתיב לרכב פרטי.

תוצאות הניתוח התנועתי עבור כל צומת בתרחישים השונים מפורטות בטבלאות הבאות:
תרחיש 1- ניתוב קיים עם תוספת נתיב תחבורה ציבורית

רמת שירות		שם הצומת
שיא אחה"צ	שיא בוקר	
F	F	קק"ל מזרחי
B	B	קק"ל/רוזאניס
A	A	קק"ל/אופיר
C	C	קק"ל/בני אפרים

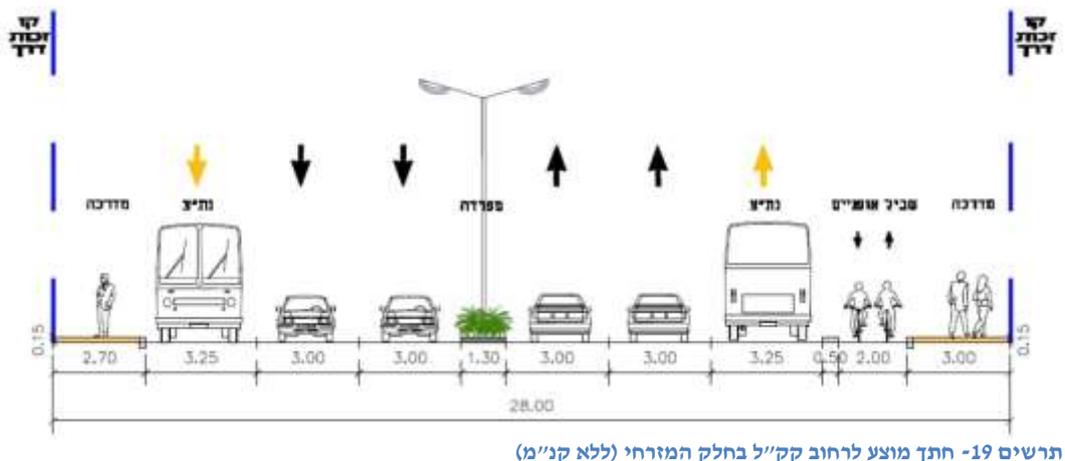
תרחיש 2- נתיב תחבורה ציבורית על חשבון נתיב משותף

רמת שירות		שם הצומת
שיא אחה"צ	שיא בוקר	
F	F	קק"ל מערבי
F	F	קק"ל מזרחי
F	F	קק"ל/רוזאניס
D	D	קק"ל/אופיר

בבחינת תרחישים אלה, ניתן לראות תחילה כי בכל תרחיש צומת קק"ל מזרחי הינו בכשל. כשל זה אינו קשור לקיום או אי קיום הנת"צ ועל כן ניתן להזניח תוצאה זו בבחינת קיבולת הציר בהיבט של הוספת נת"צ לקטע. בנוסף, ניתן לראות כי בתרחיש השני ישנו **כשל מוחלט של מעבר כלי רכב בציר** אשר מתאפיין ברמת שירות F במרבית המקטע, לעומת התרחיש הראשון עם רמות שירות טובות בכל צומת.

סיכום והמלצות

- א. רציפות שבילי האופניים והתחבורה הציבורית הינה חיונית למרקם העירוני ולשימושי הקרקע הצמודים לדרכים האלה.
- ב. הרחבת החתך משמעו גם הרחבת המדרכות לרוחב העומד בדרישות המאפשר **מעבר נוח ובטוח להולכי רגל**.
- ג. במצב הקיים, העדר שביל אופניים במקטע זה גורר נסיעת רכב דו גלגלי בכביש (על פי חוק) אשר פוגע בתחושת הבטיחות של רוכבי הדו-גלגלי. על כן, רוכבי הדו-גלגלי נוסעים לעיתים על המדרכה תוך סיכון הולכי רגל.
- ד. היום קיים **נתק** בין שבילי האופניים ממזרח למערב ולהיפך בגלל החתך של 2 נתיבים הקיים. **רק הרחבת החתך יאפשר קיום שביל אופניים חיוני, המשכי ובטיחותי לתושבי העיר בבטחה תוך התחברות לרשת האופניים העירונית**. לכן קיים צורך בהוספת שביל אופניים דו-סיטרי בצד הדרומי של הרחוב.
- ה. על אף שבמצב הקיים לא נמצא הצדק לנת"צ, על פי נפחי התנועה החזויים לשנת יעד 2030 ועל פי צפי לתוספת נפח אוטובוסים, ניתן להניח כי המהירות התפעולית של התחבורה הציבורית תקטן ועל כן נגיע לטווח ההצדק לקיום נת"צ בציר זה לשני הכיוונים.
- ו. **לא ניתן לקיים נת"צ זה על חשבון הנתיב הימני הקיים** היות והניתוח התנועתי מראה על **כשל מוחלט** של הציר בהעברת תנועה ממערב למזרח ולהיפך בתרחיש זה בשנת יעד 2030 שכן על פי ניתוחי התנועה העתידיים: **רק בחתך של 3 נתיבים לכיוון, ייתכן קיומו של נת"צ בציר זה בקטע הנדון**. וכאמור נת"צ הינו קריטי בקטע זה לקידום הסעת המונים בציר עורקי זה. חתך זה מתאפשר כמתואר בחתך המוצע תרשים 19- חתך מוצע לרחוב קק"ל בחלק המזרחי (ללא קני"מ) להלן:



- ז. בתכנון חתך זה לאורך הרחוב, **תתאפשר גישה לכל הכניסות הקיימות כיום בהיתר**, אך לא יוספו כניסות חדשות מהציר. זאת בדומה לכל ציר נת"צ קיים או מוצע לעיר.
- ח. ציר קק"ל הינו ציר רחב עורקי חיוני ביותר שהרחבתו הינה חיונית במובן של העברת תנועת של רכבים פרטיים וציבוריים, אופניים והולכי רגל בבטחה. החתך הקיים כבר כיום גורם **לעומסי תנועה ניכרים** שמנוטרים ומאובחנים כל העת ע"י מרכז הבקרה של אגף התנועה של עיריית ת"א

יפר.

- ט. רציפות הנת"צ בגשר קק"ל, אשר לא ניתן להרחיבו, יינתן באמצעות העדפה ברמזורים.
- י. לסיכום: ממצאי דו"ח זה מצביעים באופן מוחלט על הצורך התנועתי להרחיב את חתך הדרך ל-3 נתיבים לכל כיוון במקטע הנדון תוך תוספת שביל אופניים. אי ביצוע המיזם יביא להגדלת הכשל של תנועת משתמשי הדרך בציר עורקי רוחבי זה, באופן ניכר.

מצב חוקי :

במסגרת הליך משפטי שנערך בשנת 1989, הוסכם כי ההפקעה להרחבת שד' קק"ל בהתאם לתכנית 1321 תידחה ב-20 שנה עד לשנת 2009.

העירייה שבה לפעול למימוש התוכנית, בשנת 2011 אישרה הוועדה המקומית את הפקעת המקרקעין. בעלי הזכויות לאורך שד' קק"ל הגישו עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי, בדרישה שיורה על ביטול התוכנית.

העותרים טענו כי אין נחיצות בהוספת נתיב לתחבורה ציבורית במקום, מה עוד שהיעדר נתיב שכזה בנתיבי איילון עשוי לגרום לצוואר בקבוק באזור המפגש של שדרות קק"ל והנתיב הבינעירוני. עוד נטען כי מחובתה של העירייה לבחון שנית את התוכנית שאושרה לפני יותר מארבעים שנה, לאור השינויים במגמות התכנון שחלו תקופה זו.

בשנת 2015 ניתן פס"ד אשר הקפיא לשנה את תכנית העירייה להפקיע שטחים מהחלקות הפרטיות שלאורך שד' קק"ל לצורך הרחבת הכביש והוספת נתיב תחבורה ציבורית.

בית המשפט הורה לוועדה המקומית לשוב ולבדוק את הצורך בהרחבת הכביש, ובמידת הצורך לגבש פתרונות תכנוניים שיכללו הפקעת שטח מינימלי שיפגע בבעלי החלקות באופן מידתי.

על כן הוחלט כי במקרים בהם חלק מהבית בנוי בתחום הדרך המיועדת להפקעה, ההפקעה לא תמומש בקטע הבנוי עד להריסת הבית ע"י בעליו (קק"ל 106,108,110,130).

כמו כן, הוועדה המקומית נדרשה לבדוק את יעילות הוספת נתיב לתחבורה ציבורית.

כאמור, בבדיקה רחבה ומחודשת שערכה העירייה לבחינת הצורך בהפקעה, קבע אגף התנועה כי ההפקעה נדרשת ויש לממש אותה בפועל.

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי השטח, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 605, 606, 616, 643, 652, 653, 673, 726 וחלקות בשלמות 608, 910, 705 בגוש 6625, חלק מחלקות 115, 116, 117, 335, 336, 337, 338, 339, 441, 442, 605 וחלקה בשלמות 448 בגוש 6627, חלק מחלקות 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 בגוש 6792 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.