

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0024-21 מיום 08/12/2021

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה- 08/12/2021 בשעה 11:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12, ובאמצעות אפליקציית זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.

חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.

שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.

קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

Link to join Webinar

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81313867553>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 21-0022 מיום 03/11/2021			
	אישור פרוטוקול 21-0023 מיום 17/11/2021			
11:00	4236-אילת 16. הארכת מועד דיון בפיצויים		1	.1
	ראול וולנברג 22 דיון בפיצויים		3	.2
	פרסום 77-78 עמינדב 32-44 יצחק שדה 77-81 דיון בסעיף 78	__0-	15	.3
	פרסום 77-78 לה-גווארדיה 14-22 דיון בסעיף 78	__0-	17	.4
	מאזה 59 דיון בהפקדה		19	.5
	נחל שורק דיון בסעיף 77+78	__0-	25	.6
	תוספת שטחי שירות לתב"ע 2298 דיון בשטחי שירות		28	.7
12:00	מרחב טרה נחלת יצחק דיון נוסף- המשך דיון בהתנגדויות	507-0157305	29	.8

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 21-0022
כ"ח חשון תשפ"ב 03/11/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:17
בנוכחות: דורון ספיר, אסף אראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, שלמה מסלאווי, אופירה יוחנן וולק.

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0020 ביום 06/10/2021			
אישור פרוטוקול 21-0021 ביום 20/10/2021			
הפקעת חלק מחלקה 33 בגוש 7057 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	.1
שטחי שירות לתכנית 2391 - יפו ג' מרכז הספורט דיון בשטחי שירות		3	.2
אופטושו - ליוויק דיון בהתנגדויות	507-0623314	5	.3
מבנה משולב-אופנהיימר 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)		29	.4
בית הספר העל יסודי בנופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)		42	.5
גני ילדים מרגולין 16 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		48	.6
גשר לוי אשכול דיון בעיצוב ארכיטקטוני		55	.7
מרחב סונול חכמי והרצל 53 דיון בהפקדה	507-0592873	61	.8
צומת רחוב המסגר פינת 1185 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	507-0810747	92	.9
מדיניות לקירוי האיילון דיון בעדכון מסמך המדיניות		126	.10
הרחבת גשרים באיילון דיון בסעיף 77		150	.11

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4971 - ניווד זכויות מדיזינגוף 10 לפרישמן 46

פרוטוקול החלטות מספר 21-0023
י"ג כסלו תשפ"ב 17/11/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
תכנית עיצוב נושאית: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	.1
פרסום 77-78 עמינדב דיון בסעיפים 77 + 78	_____0	6	.2
פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת דיון בהתנגדויות	507-0368191	10	.3
אבן גבירול 101-99 דיון בהתנגדויות	507-0419127	25	.4
מתחם רוקח אבן גבירול דיון בהתנגדויות	507-0126417	32	.5
בגין 114 דיון בהתנגדויות	507-0456426	58	.6

התוכן	מס' החלטה
- 4236 אילת 16. הארכת מועד דיון בפיצויים	08/12/2021 1 - - '21-0024

רקע:

בתאריך 22/08/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 4236.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7016 חלקה: 80 תת חלקה: 2

כתובת: רחוב אילת מס' 16

שם התובעים: שמעוני נפתלי

בניית ומיוצגים ע"י



פירוט סכום הפיצויים:

2,945,586 מל"ש

בקשה להארכת מועד - חו"ד עו"ד אירית יומטוב ב"כ הוועדה המקומית :

- ביום 22.8.2021 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תא/4236 ביחס לנכס שברחוב אילת 16.
- מבוקשת הארכה לתקופה בת 120 יום לשם מתן החלטה בתביעה הנ"ל.
- סה"כ הפיצויים הנתבע הינו 2,945,586 ₪.
- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") יוזמי התכנית חתמו על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם הם מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 100% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורה של תכנית תא/4236 (להלן: "התכנית").
- הוועדה המקומית הודיעה ליוזמי התכנית על התביעה שהוגשה לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותה במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את יוזמי התכנית לתביעת הפיצויים עקב אישור התכנית ולאפשר להם לטעון את טענותיהן ולהגיש שומה מטעמה, בטרם

התוכן	מס' החלטה
- 4236-אילת 16. הארכת מועד דיון בפיצויים	08/12/2021 1 - - '21-0024

הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעת הפיצויים.

- המדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית, אשר אליה צורפו נספחים שונים.
- התביעה הוגשה בתקופת חופשות ופגרת הקיץ, בסמיכות לחגי תשרי, תקופה שבמסגרתה כמעט ולא היו ימי עבודה.
- לגורמים המשפטים נדרש זמן כדי להיערך, ובכלל זה גיוס צוות מקצועי לטיפול וייצוג בהליכים.
- לאור משבר הקורונה על משמעויותיו ומיעוט ימי העבודה כמתואר לעיל, נוצר עומס עבודה מצטבר בוועדה מקומית.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכה תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

התוכן	מס' החלטה
- ראול ולנברג 22 דיון בפיצויים	08/12/2021 2 - 2021-0024

לדרפט מצורפת חוו"ד שמאית הועדה גלית אציל וחוות דעת עו"ד אירית יומטוב ב"כ הועדה המקומית המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.
מטעם המשפה חברת נת"ע מצורפים חוו"ד של השמאי רוני גוילי וחוו"ד משפטית מטעם עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור

רקע:

בתאריך 23/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תתל/ג71.

בישיבתה מספר 2021-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול ולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלך יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

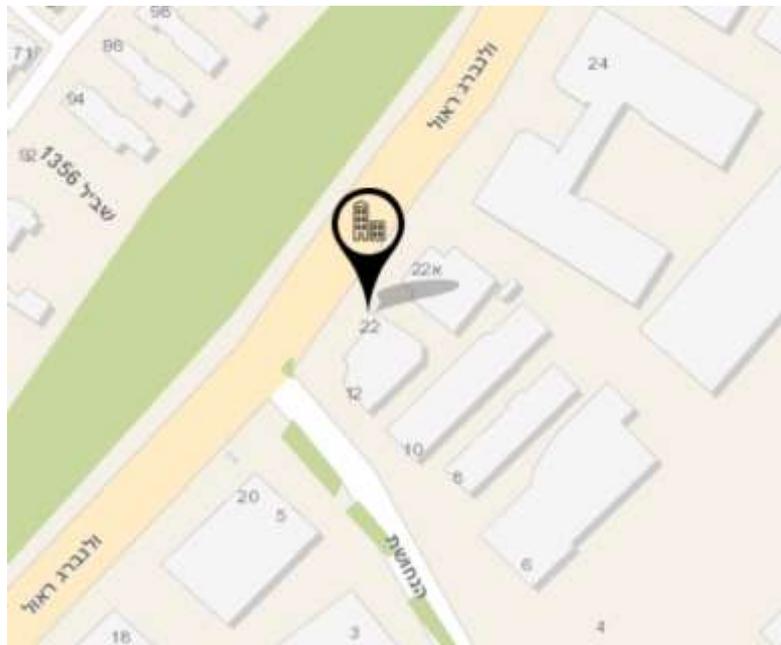
גוש: 6638 חלקה: 279

כתובת: רחוב ולנברג ראול מס' 22

בעלים: נכסי זהר זיסאפל בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד לוי ענת

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

800,000 ש"ח

התוכן	מס' החלטה
22 - ראול וולנברג דיון בפיצויים	08/12/2021 2 - - 0024-21ב'

כתב השיפוי:

- בהתאם לסעיף 119T לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70/א ותת"ל 71/ב ותת"ל 71/ג להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים):

- פגיעה בפוטנציאל זכויות בנייה
- פגיעה באפשרויות חניה בחניון עילי
- פגיעה בשטחי אחסנה בקומות המרתף

מסקנות שמאית הוועדה המקומית גלית אציל :

- **פגיעה בפוטנציאל בגין תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/3561-**

בחישוב פגיעה לפי סעיף 197 יש לבחון את הפגיעה בשני מצבים ערב אישורה של תת"ל 71/א ולאחר אישורה של תת"ל 71/ג.

אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני.

שמאי התובעות מציג בעלמא ובהיעדר כל אסמכתא את שיעור הפגיעה בגין רכיב לפי הפוטנציאל הנובע לטענתו מתכניות תא/5000 ותא/3561 המופקדת, בדרך של חישוב "הפסד זכויות בניה" בגין הפקעה במקרקעין.

תכנית תא/5000 הינה התכנית הכוללנית של העיר ת"א-יפו, אשר קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, וכדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם בענייננו.

לכן, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות. משכך, אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תכנית זו.

תכנית תא/3561 המופקדת (ערב אישורה של תת"ל 71/ג), למעשה הוכפפה לתמ"א/23/א/4, תוך הבטחת הסדרת רוחבם של רחוב ראול וולנברג ורחוב הנחושת לשם הרחבת המדרכות ככל הנדרש, לצורך הקמת קווי מתע"ן. תכנית תא/3561 עיגנה בהוראותיה את הרחבת הזכויות במקרקעין, בד בבד עם הרחבת הדרכים לצורך תוואי הרק"ל, כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 71/ג.

כלומר, תכנית תא/3561 למעשה הגדילה את זכויות הבניה במקרקעין ובמקביל אפשרה את הרחבת הדרכים לצורך תוואי הרק"ל בהתאם להוראותיה של תמ"א 4/א/23 אליה היא כפופה ובהתאם לתוואי הרק"ל החופף אשר נקבע בתת"ל 71/ג.

משכך, כמובן שלא ניתן לטעון כי התת"ל פגעה בפוטנציאל הזכויות מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
08/12/2021	ראול וולנברג 22
2 - - 0024-21	דיון בפיצויים

תא/3561.

מבלי לגרוע מהאמור, תכנית ת/3561 הינה תכנית משביחה אשר מגדילה את זכויות הבניה באופן משמעותי. בעת חישוב ההשבחה בגין תכנית זו השווי במצב תכנוני חדש יחושב בהתאם לאפשרויות הניצול של החלקה והשווי במצב קודם יחושב בהתאם לאפשרויות הניצול והיתר הבניה.

בהתאם לסעיף 14.1 לשומת התובעות היקף זכויות הבניה עפ"י תכנית תא/3561 הינם 8,490 מ"ר וזאת לעומת היקף זכויות במצב קודם בהתאם להיתר הבניה ותכניות תקפות כ- 3,300 מ"ר (כולל הקלה שאושרה). ניתן לראות כי קיימת השבחה נכרת מכוחה של תכנית זו.

לאור האמור לעיל טענת התובעות בעניין זה אינה תואמת את הוראות סעיף 197 לחוק ולפסקי הדין בנושא.

• פגיעה בשטח חניות עיליות

שמאי התובעות טוען כי ייעוד חלק מהחלקה לדרך "נוגס" בשטח 2 מקומות החניה המסומנים בחניון העילי הדרומי ומצמצם את מספר החניות כך ששתי חניות נגרעות.

בהתאם לתשריטת ההפקעה המעודכן, השטח המופקע מצוי כולו מעבר לקירות האבן, ללא כל הפקעה/פגיעה בשטחי החניות ו/או הבנוי עליהם, כך שלא קיימת כל פגיעה בשווים.

מבלי לגרוע מהאמור נבהיר, כי פגיעה לפי סעיף 197 מתייחסת לפגיעה תכנונית וככל וצפויה פגיעה בשטחי החניה היא תפוצה במסגרת פיצויי ההפקעה.

• פגיעה בשטחי אחסנה בקומות המרתף

שמאי התובעות טוען כי התכנית "נוגסת" בשטחי המרתף המשמשים לאחסנה בשטח של 20 מ"ר בכל קומת מרתף.

עפ"י תשריטת ההפקעה המתוקן, השטח המופקע אינו נמצא בתחום שטח האחסנה בקומת המרתף, כך שלא קיימת כל פגיעה בשווים.

מבלי לגרוע מהאמור נבהיר, כי פגיעה לפי סעיף 197 מתייחסת לפגיעה תכנונית וככל וצפויה פגיעה בשטחי החניה היא תפוצה במסגרת פיצויי ההפקעה.

• פגיעה בתכונות המקרקעין

שמאי התובעות טוען לפגיעה בתכונות השטח המופקע (55 מ"ר).

תת"ל 71ג' אינה גורמת לפגיעה בתכונות המקרקעין.

השטח המיועד להפקעה משמש למדרכה והוא מצוי בשימוש הציבור מזה שנים רבות.

כל התחזוקה של שטח זה מתבצעת ע"י עיריית תל אביב.

זכויות הבניה במגרש נוצלו במלואן.

לאור האמור אין ככל פגיעה בתכונות המקרקעין.

• גורמים משביחים

שמאי התובעות מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מסמיכות לתוואי הרכבת הקלה.

התוכן	מס' החלטה
22 - ראול ולנברג - דיון בפיצויים	08/12/2021 2 - - 0024-21

ההשבחה נובעת מהיתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית. מדובר באלמנטים רבים, שהחשובים בהם הינם נגישות לתחבורה הציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיו"ב.

• סעיף 200

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כאמור לעיל הנכס הנדון מהווה בנין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף. בהתחשב בשווי הנכס, הפגיעה באם קיימת אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

חוו"ד עו"ד אירית יומטוב ב"כ הוועדה המקומית:

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית תביעת הפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב בעניין המקרקעין ברחוב ראול ולנברג 22 בתל אביב (הידועים גם כחלקה 279 בגוש 6638) אשר הוגשה על ידי עו"ד ענת לוי ונתמכה בחוות דעת שמאית מאת שמאי המקרקעין עודד לוי מחברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות – תכנון – ניהול נכסים:

חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 71'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון תכניות אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, כדלקמן:
 - תמ"א 23' אשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.1998, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל

מס' החלטה	התוכן
08/12/2021 2024-0024 - 2	- ראול ולנברג 22 דיון בפיצויים

- וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הותווה תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב ראול ולנברג.
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ראול ולנברג, בחזית המקרקעין בענייננו.
- תוואי ה"קו הירוק" בחזית המקרקעין בענייננו מכוחה של תמ"א 4/א/23, הינו תוואי זהה וחופף לתוואי ה"קו הירוק" המסומן בתת"ל 71ג'.
- כלומר, כבר במצב תכנוני קודם לתת"ל 71ג', תוואי ה"קו הירוק" סומן בחזית המקרקעין באופן זהה וחופף למיקומו מכוחה של תת"ל 71ג'.
- משכך, ככל וקיימת פגיעה מכוח סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין בגין מיקומו של תוואי ה"קו הירוק" (מוכחש), הרי שתוואי זה היה קיים במדויק, כבר במצב תכנוני קודם, כך שבעצם אישורה של תת"ל 71ג', לא השתנה שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעות, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי לא חל כל שינוי בין שני מצבי התכנון ביחס לתוואי ה"קו הירוק" ומשכך ברי כי יש לדחות את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

יש לדחות את תביעת הפיצויים מחמת היעדר קיומו של פוטנציאל תכנוני

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, מלוא זכויות הבניה החלות על המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 71ג', נוצלו במסגרת היתרי הבניה שניתנו, כלומר השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם במצב תכנוני חדש לאחר אישורה של תת"ל 71ג', השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הינו המבנה הקיים בהתאם להיתרי הבניה שניתנו.
- לאמור, לא קיים כל פוטנציאל תכנוני אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם.
- במסגרת התביעה, נטען על ידי שמאי התובעות, כי לאור אישורה של תת"ל 71ג', ירד ערכם של המקרקעין כתוצאה מפגיעה בפוטנציאל זכויות הבניה על פי תכנית כוללנית תא/5000 המאושרת ותכנית תא/3561 המופקדת.
- יש לדחות טענה זו מכל וכל.

תכנית כוללנית תא/5000

- תכנית כוללנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב, אשר קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורים ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן, גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית תא/5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם בענייננו.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

התוכן	מס' החלטה
- ראול וולנברג 22 דיון בפיצויים	08/12/2021 2 - - '21-0024

- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- משכך, אין להביא בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין, זכויות מכוחה של תכנית תא/5000.

תכנית תא/3561 המופקדת

- בטרם נתייחס לפוטנציאל התכנוני הנטען והמוכחש מכוחה של תכנית תא/3561 המופקדת במצב תכנוני קודם לתת"ל 71ג, נבהיר, כפי שפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי תכנית תא/3561 השביחה את המקרקעין תוך הגדלת זכויות הבניה במקרקעין באופן משמעותי ומשכך טענת העוררים בדבר פגיעה בפוטנציאל זכויות הבניה מכוחה (המוכחשת כאמור) הינה שגויה ויש לדחותה מכל וכל.
- נחזור ונדגיש כי תכנית תא/3561 הוכפפה להוראותיה של תמ"א 4/א/23 אשר חלות עליה ובמסגרתה סומנה רצועת המתע"ן העתידית.
- כלומר, בד בבד עם תוספת זכויות משמעותית אשר הוקנתה למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3561 המשביחה, הובא בחשבון באופן מפורש תוואי ה"קו הירוק" אשר עוגן עוד קודם לכן במסגרת תמ"א 4/א/23 ולאחריה בתת"ל 71ג, עת ברי כי תוספת הזכויות הנ"ל הביאה בחשבון את תוואי הרק"ל כאמור ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בדבר פגיעה בפוטנציאל הזכויות מכוחה של תכנית תא/3561 המופקדת.
- נדגיש בשנית, כי תכנית תא/3561 הוכפפה לתמ"א 4/א/23, תוך הבטחת הסדרתם של הרחובות ראול ולנברג והנחושת לצורך הקמת קווי המתע"ן.
- בהוראותיה של תא/3561 נקבע כאמור, בהתאם לתמ"א 4/א/23, כי יישמרו רחוב ולנברג ורחוב הנחושת לכל אורכם בעדיפות לקווי מתע"ן וכן כי רוחבה של הדרך יוסדר ויסומנו זיקות הנאה למעבר לציבור לאורך המגרשים הגובלים לצורך הרחבת מדרכות ככל הנדרש, טרם הגשת היתר בנייה.
- משכך, ברי כי יש לדחות את טענות התובעות בדבר פגיעה בפוטנציאל הזכויות מכוחה של תכנית תא/3561.
- מבלי לגרוע מהאמור, ככל ויש מקום לבחון אבדן פוטנציאל תכנוני (המוכחש כאמור), הרי שבתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020), אין המדובר בענייננו באבדן פוטנציאל תכנוני כלל שיש לפצות בגינו.
- בהתאם לאמור, יש לדחות את טענת שמאי התובעות לפגיעה בפוטנציאל התכנוני של המקרקעין מכוחה של תכנית תא/3561 המופקדת.

יש לדחות את טענת התובעות לפגיעה בשטח החניות העיליות ובשטחי האחסנה במרתף

- כפי שפורט לעיל, בהתאם לנמסר על ידי חברת נת"ע, צומצם שטח ההפקעה במקרקעין לכדי שטח של 55 מ"ר בלבד, אשר כולו מעבר לקירות הגדר ולמחוברים הקיימים במקרקעין, ומצוי כולו בתחום שטח המשמש כיום כמדרכה.
- לאור האמור, לא מתוכננת הפקעה ו/או פגיעה כלשהי בקירות המקיפים את המבנה או ביתר המחוברים הקיימים בחלקה.
- משכך, יש לדחות את טענות התובעות על פגיעה בשטח החניות העיליות ובשטחי האחסנה במרתף הואיל ושטחים אלו אינם נמצאים בתחום השטח המופקע.
- למעלה מן הנדרש יצוין, כי תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק הינה תביעה בגין פגיעה תכנונית, עת הפגיעות הנטענות בשטח החניות העיליות ובשטחי האחסנה במרתף, ככל שקיימות (מוכחש מכל וכל), אינן מהוות פגיעות תכנוניות ואלו יפוצו במסגרת פיצויי ההפקעה.

התעלמות מגורמים משביחים

- כפי שנטען לעיל, לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.

התוכן	מס' החלטה
22 - ראול וולנברג	08/12/2021
דיון בפיצויים	2 - - 0024-21

- על אף האמור, שמאי התובעות מתעלם כליל מהגורמים המשביחים מכוחה של תת"ל 71ג'.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית המטעם הוועדה המקומית, קיימים גורמים משביחים בגין תת"ל 71ג', הנובעים מסמיכות המקרקעין לתוואי הרכבת הקלה, לרבות אך לא רק הנגישות לתחבורה הציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיו"ב.
- ברי, כי יש בגורמים משביחים אלו כדי לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת כפי שפורט בהרחבה לעיל).

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעות פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חוו"ד עו"ד טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור - ב"כ החתום על השיפוי חברת נת"ע

להלן הנימוקים המשפטיים שלאורם יש לדחות את תביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק:

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

- עפ"י ההלכה בעניין, בתביעת פיצויים על התובעת להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, כי התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני - כי כתוצאה מהפגיעה ירד שוים של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה.
- במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק והקו הצהוב) לרבות תחנה ראשית (תחנת ראול ולנברג) ורוחב רצועת התכנון בסמוך לחלקה נקבעו כבר בתכניות העבר לרק"ל. בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עוברים קווי הרק"ל, לרבות ברחובות ראול ולנברג והנחושת שהינם רחובות ראשיים ומרכזיים, הסמוכים לחלקה.
- לעניין זה נקבע, כי - התכניות הנ"ל מסוימות דיין לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתן, ככל שנגרמה. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת התכניות הנ"ל, וכל שכן בסמוך לצמתים ורחובות ראשיים שעליהם נסמכת הרק"ל - היה לייחס לכל אחת מתכניות העבר לרק"ל ולהגיש תביעה בגינן, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר.
- על אף האמור, תכניות העבר לרק"ל לא הובאו בחשבון בסקירת המצב התכנוני ו/או בקביעת השווי במצב קודם, ולא ניתן כל הסבר להשמטתן מחוו"ד התובעת. ובכך נפל פגם מהותי בעריכתה.
- לאור האמור, ככל שנגרמה פגיעה בחלקה עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד של השטח המופקע, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל, שהינה תכנית מאוחרת יותר. למיטב ידיעת נת"ע, לא הוגשה תביעה בגין תכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה הנטענת בתביעה - התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לא נגרמה ולא הוכחה הפגיעה הנטענת בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

- במצב קודם נוצלו כל זכויות הבניה המוקנות בחלקה. ועל כן, השימוש המיטבי בה כולל את שווי המבנה הקיים והותרתו AS IS, והתת"ל אינה משנה/משפיעה על כך.

מס' החלטה	התוכן
08/12/2021	- ראול וולנברג 22
2 - - '21-0024	דיון בפיצויים

- השטח הנדרש למימוש התכנית צומצם לכדי 55 מ"ר בלבד (השטח המופקע):
 - עפ"י תשריט הפקעה עדכני שהוכן בשלב התכנון המפורט של קו הרק"ל ודיוק ההפקעה, והועבר לתובעת – השטח המופקע הנדרש לנת"ע בפועל לצורך מימוש פרויקט הרק"ל צומצם לכדי 55 מ"ר (מתוך 68 מ"ר הכלולים בתת"ל).
 - השטח המופקע מצוי כולו מעבר לקירות הגדר ולמחוזים הקיימים בחלקה, ואין בכוונת נת"ע להפקיע ו/או להרוס איזשהו חלק מהם. כמו-כן, השטח המופקע מצוי כולו בתחום שטח המשמש כיום כמדרכה, כמפורט להלן.
 - לגבי יתרת השטח (13 מ"ר מתוך השטח הכלול בתת"ל) – הובהר לתובעת כי עדכון/דיוק מסמכי התת"ל ומסמכי ההכרזה ביחס לשטח זה, בהתאם לשטח ההפקעה הנדרש בפועל לפרוייקט, יבוצע לאחר תום ביצוע פרויקט הרק"ל.
- השטח המופקע (55 מ"ר) אינו תורם לשווי הנכס/אינו משמש כשטח סחיר, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:
 - מדובר בשטח המשמש כמדרכה, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), הינו עיריית תל אביב.
 - עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום.
 - כלומר, השטח המופקע שימש למדרכה ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתה של התובעת להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשתה בו, והנאתה ממנו לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם הייתה חשופה התובעת בגין שטח זה, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה לה ממנו לפני אישור התת"ל.

אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

- עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות מכוח תכנית תא/5000 ותכנית תא/3561 (להלן: "התכנית החדשה"), ובכך נפלה טעות מהותית.
- עפ"י ההלכה שנקבעה, בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות.
- כן נקבע בפסיקה, כי ציפיה סבירה בנסיבות העניין תתקיים רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, ובנוסף התקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.
- בענייננו: תכנית תא/5000 – תכנית זו קובעת עקרונות כלליים והנחיות להכנת תכניות מפורטות מכוחה, בכפוף לתנאים שנקבעו בה ולשיקול דעתה הנרחב של הועדה המקומית. תכנית זו אינה מקנה זכויות בניה והיא אינה מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה. בכדי שניתן יהיה לממש את העקרונות וההנחיות שהיא מתווה במגרש מסוים – מוטל על בעלי הזכויות בו לנקוט בהליך תכנוני נוסף של הכנת ואישור תכנית מפורטת מכוחה.
- התכנית החדשה – תכנית זו אושרה לאחר המועד הקובע, כאשר במועד הקובע לא התקיים "דבר מה נוסף", והסיכוי לאשרה לא היה גבוה, באופן שהציב אותה בנקודת "אל-חזור". שכן, לאחר הפקדתה הוגשו בגינה התנגדויות רבות ומהותיות, וההחלטה בהן ניתנה רק ביום 13.11.2017, קרי: לאחר המועד הקובע.
- יתרה מכך, תכנית זו שהוחל בהכנתה בשנת 2015, הוכפפה מלכתחילה להוראות תמ"א 4/23 א/5000 שסימנו רצועת מתע"ן עתידית בסמוך לחלקה ו/או בחלקה. ועל כן, בתכנית החדשה אף נקבעו זכויות בניה מוגדלות בחלקה, ולא מופחתות כביכול, כפי שנטען בתביעה.

מס' החלטה	התוכן
08/12/2021 2021-0024 - 2	- ראול וולנברג 22 דיון בפיצויים

- לאור האמור, במצב קודם לא התקיימה ציפייה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת זכויות כלשהי בחלקה שניתן היה להתחשב בה במצב קודם, ומכל מקום התת"ל לא גרמה להפחתת זכויות/פגיעה בחלקה, וההיפך הוא הנכון.

התביעה אינה כוללת התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

- בחו"ד התובעת אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין, ומדובר לטענת נת"ע בשגגה משפטית ושמאית מהותית שנפלה בעריכת חוה"ד.
- התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אויר בסביבת הנכס וכו'.
- בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו עבור נת"ע חו"ד שמאית מקיפה, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 1998-2019. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית.
- לפיכך, לטענת נת"ע כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בנכס ו/או בחלקה, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעת שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין, התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבעו בתביעה שגויים, כמפורט לעיל ובחו"ד גוילי. על כן, לא ניתן להידרש להם, ויש לדחותם.

לסיכום:

- לטענת נת"ע, עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי בתכונות הנכס ו/או החלקה ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה מהם, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.
- לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין- בנסיבות דנן יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב ולפטור מתשלום פיצויים:
- מכל האמור לעיל ובחו"ד גוילי עולה בבירור, כי חו"ד התובעת נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת ירידת הערך/הפגיעה הנטענת. ועל כן, יש לדחות את התביעה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך בחלקה (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, לטענת נת"ע בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאי רוני גוילי שמאי החתום על השיפוי חברת נת"ע

- לצורך הבחינה האם ירד ערך המקרקעין עקב אישור התת"ל, נבחן מצבם התכנוני של המקרקעין לאחר אישורה של התת"ל, ביחס למצבם ערב אישורה.
- במצב קודם, השימוש המיטבי בחלקה הינו הותרת המבנה הקיים AS IS, והוראות התת"ל אינן משפיעות על כך.
- בהתאם לתמ"א 4/23 המאושרת משנת 1998 ולתמ"א 4/א/23 המאושרת משנת 2010, הותרה

מס' החלטה	התוכן
08/12/2021	- ראול ולנברג 22
2 - - '21-0024	דיון בפיצויים

תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב ראול ולנברג. כבר בשנת 2010 הוגדרה רצועה לתכנון ברחוב ולנברג.

- עפ"י הוראות תמ"א/23/א/4, עד לאישור רצועת המסילה בתכנית, לא יינתן כל היתר, לא תאושר כל בניה ולא תינתן כל הקלה בקו הבניין בתחום הרצועה לתכנון.
- תוואי הרק"ל ברחוב ולנברג עפ"י תת"ל/71/ג', חופף לתוואי המופיע בתמ"א/23/א/4 ובתמ"א/23/א.
- השטח המיועד לדרך בתחום החלקה הנדונה, חופף את השטח שנמצא בתחום הרצועה לתכנון עפ"י תמ"א/23/א/4.
- לאור האמור, הרי שככל שנגרמה ירידת ערך למקרקעין הנדונים עקב התוויית הרק"ל, הרי שפגיעה זו נגרמה עוד עם אישור תמ"א/23/א בשנת 1998 ותמ"א/23/א/4 בשנת 2010. תביעה בגין פגיעה עקב תוכנית זו התיישנה.
- יש לציין כי הוראות התמ"א קונקרטיות, ברורות ומסוימות באופן המאפשר לאדם הסביר להבין את התכנית, לזהות את סימון תוואי הרק"ל ואת הפגיעה במסגרתה, ולאמוד את השפעתה על מקרקעיו. זאת, בייחוד בנוגע למקרקעין הגובלים ברחובות ראשיים ומרכזיים, כגון רחובות ראול ולנברג והנחוש. (ראו לעניין זה: ערר (מרכז) 50/02 היימן שאול ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב); ערר (מרכז) 213/04 אסמים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת).
- בהתאם להוראות תמ"א/23/א/4 יישמרו רחוב ולנברג ורחוב הנחוש לכול אורכם בעדיפות לקווי מתע"ן.
- זכויות הבניה שהוקנו מכח תכנית תא/3561, הוכפפו לתמ"א/23/א/4, תוך הבטחת הסדרת רוחבם של רחוב ראול ולנברג ורחוב הנחוש לצורך הרחבת מדרכות ככל הנדרש, לצורך הקמת קווי מתע"ן.
- כלומר, תכנית תא/3561, אשר הרחיבה את אפשרויות ניצול זכויות הבניה בחלקה, עיגנה בד בבד עם הרחבה זו את תוואי הרק"ל, כפי שבא לידי ביטוי בתמ"א/23/א/4 ובתת"ל/71/ג'.
- לאור זאת, לא היה קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בחלקה, כזה המתעלם/שאינו מביא בחשבון את שטח ההפקעה לרצועת מתע"ן/ואו הנגזר משטח זה.
- לאור כל האמור, לא נגרמה ירידת ערך למקרקעין הנדונים עקב אישור תת"ל/71/ג' ואף נוצרה השבחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה, כאשר תכנית כוללת מספר הוראות כאשר הוראה אחת פוגעת בשווים של מקרקעי התובע וההוראה האחרת מיטיבה איתו, יש לקזז בין שווי ההשבחה שנובע מההטבה לבין שווי הפגיעה שנובע מהפגיעה התכנונית, ראה לענין זה עא 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (פורסם בנבו, 05.05.1993).
- ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים העוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבתה – נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה.
- למעשה, הרק"ל מהווה אמצעי תחבורה שקט ונקי. היא גורמת לשיפור הנגישות לנכסים, ולצמצום נזקים סביבתיים, ובהם: הפחתת תנועה מוטורית ותחבורה ציבורית בצורה ניכרת, הפחתת זיהום אויר, והפחתת רעש.
- לפיכך, ככל שנגרמה פגיעה במקרקעים הנדונים עקב אישור התת"ל, וכאמור איננו סבורים כי נגרמה פגיעה שכזו, הרי שיש לקזז מהפגיעה את שווי ההשבחה כאמור.

התייחסות לשומת התובעת:

כפי שיפורט להלן, לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל ואלו אף הושבחו, וזאת לנוכח כל אחד מהטעמים שלהלן:

אין פגיעה בפוטנציאל זכויות הבנייה:

התוכן	מס' החלטה
22 - ראול וולנברג דיון בפיצויים	08/12/2021 2 - - '21-0024

- שמאי התובעת מתייחס בשומתו לפגיעה בדמות איבוד זכויות בנייה עקב הפקעה של 68 מ"ר.
- השמאי מבצע תחשיב זכויות בנייה בשני מצבים – במצב "קודם" לפי שטח מגרש טרם אישור התכנית ובמצב "חדש" לפי שטח מגרש לאחר אישור התכנית, דהיינו בניכוי 68 מ"ר משטח המגרש.
- דרך תחשיב זו מושתתת על נתונים ועקרונות שגויים באופן מהותי, וזאת ממספר סיבות:
 - **ראשית**, שמאי התובעת מתעלם מכך, ששטח ההפקעה בחלקה צומצם, לכדי- 55 מ"ר, כאשר שטח זה מצוי כולו מעבר לקירות הגדר הקיימים בחלקה.
 - **שנית**, תכנית תא/5000, שאושרה לפני המועד הקובע, הינה תכנית מתאר כוללת, שאינה קובעת זכויות מוקנות ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. ולכן, לא היה פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בניה מכוחה במצב קודם.
 - **שלישית**, התכנית המשביחה אושרה לאחר המועד הקובע. במועד הקובע – טרם התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, לא הייתה קיימת רמת ודאות קרובה לוודאי לאישורה, ומעבר להפקדת התכנית, לא התקיים "דבר מה נוסף". ולכן, יש להתעלם ממנה בקביעת השווי במצב קודם, וזאת בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון בעניין בר"ס 10212/16 דליה דלי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
 - **רביעית**, התכנית המשביחה והזכויות שנקבעו בה כבר הביאו בחשבון והוכפפו לרצועת המתע"ן הצפויה בחלקה בהתאם להוראות תמ"א 4/א/23 ותת"ל 71/ג ואף תת"ל 71/ג היא אשר בין היתר אפשרה את התכנית כאזור תעסוקה הסמוך למתע"ן עפ"י תא/5000.

- בתשריטי התכנית – הן המאושר והן המוצע, מסומנת רצועת המתע"ן בתחום החלקה. כלומר: שיעור זכויות הבניה שנקבע בתכנית המשביחה הביא בחשבון מלכתחילה את העובדה שרצועת המתע"ן עוברת בחלקה הנדונה.
- קרי: כבר ממועד הכנתה ועד לאישורה הסופי היה ברור וידוע לתובעת וליתר בעלי הזכויות, שהיקף הזכויות בחלקה כפוף לרצועת המתע"ן בחלקה.

אין פגיעה בשטח חניות עיליות:

- שמאי התובעת מציין בשומתו פגיעה ב-2 מקומות חניה עקב "נגיסת" שטח במסגרת ההפקעה.
- ראשית, בהתאם להיתר הבניה של הנכס הנדון ולתשריט המדידה שנערך לצרכי הפקעה, אין כל פגיעה במקומות חניה כלשהם.
- עפ"י היתר הבניה, הותרו 4 מקומות חניה למשאיות בחלקו הצפון מזרחי והדרום מערבי של המגרש, במרחק של 2 מ' מהגדר לתוך שטח המגרש.
- עפ"י תשריט מדידה ותשריט ההפקעה המעודכן, השטח המופקע כולו מצוי מעבר לקירות האבן, ללא כל הפקעה/פגיעה בשטחי החניות ו/או הבנוי עליהם.

אין פגיעה בשטח אחסנה בקומת המרתף:

- שמאי התובעת מציין בשומתו פגיעה ב-20 מ"ר המיועדים לאחסנה בקומת המרתף עקב "נגיסת" שטח במסגרת ההפקעה.
- עפ"י תשריט ההפקעה המתוקן, השטח המופקע אינו נמצא בתחום שטח אחסנה בקומת מרתף.

אין פגיעה בתכונות/בשימוש בשטח המופקע:

- שמאי התובעת טוען בשומתו לפגיעה בתכונות השטח המופקע (ה- 55 מ"ר).
- תת"ל 71/ג אינה גורמת לפגיעה בתכונות המקרקעין ו/או בהנאה משטח זה בין היתר מהטעמים הבאים:
- שטח זה אינו תורם לשווי המבנה ואינו משמש כשטח סחיר, כביכול.

- מדובר בשטח המשמש כמדרכה, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים.
- הגורם שיש לו שליטה אפקטיבית בשטח זה (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), הינו עיריית תל אביב.
- ועל כן, תת"ל/ג/71 מסדירה מצב קיים ביחס לשטח זה, ואף תורמת לרמת הוודאות של הבעלים ולהשבחה ביתרת החלקה.

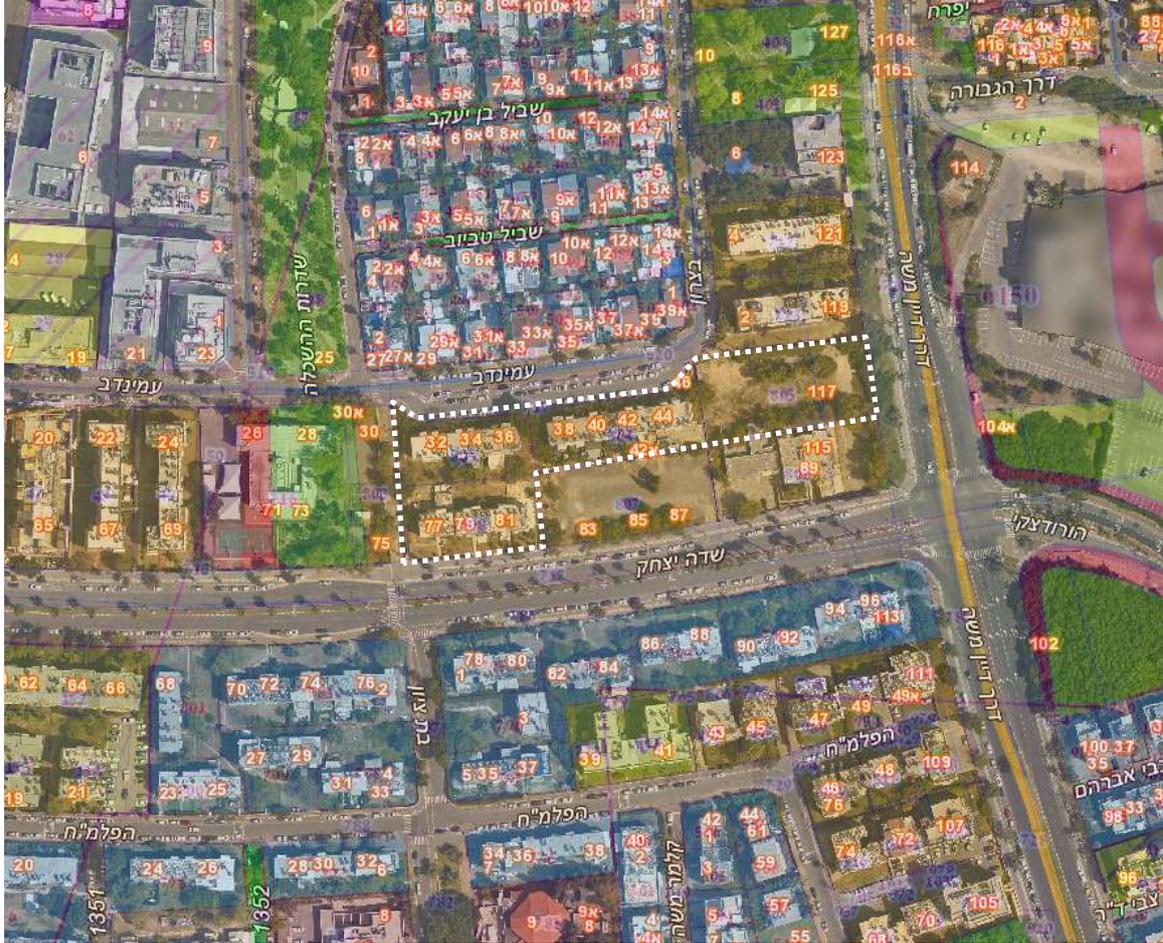
חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטים וחוות דעת שמאית הוועדה גלית אציל והשמאי רוני גוילי ב"כ חברת נת"ע ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
77-81 יצחק שדה עמינדב 32-44 תא/מק/5123 - פרסום 77-78 - 0	08/12/2021
דיון בסעיף 78	3 - - 0024-21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו



כתובת: עמינדב 32-44 יצחק שדה 77-81

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר		808, 804, 803	

שטח התכנית: 7.363 דונם

מתכנן: התכנית מקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון, מתכנן יקבע בהמשך.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים + רמ"י

מצב השטח בפועל: 3 חלקות בנויים בנייני רכבת וחלקה אחת פנויה מבניה.

מדיניות קיימת: אזור יעוד לבניה עירונית ובניה עד 8 קומות (עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה) וכולל בתחום להתחדשות עירונית, ע"פ תא/5000.

התוכן	מס' החלטה
77-81 יצחק שדה 32-44 עמינדב 77-78 פרסום - פרסום/מק/5123 - 0	08/12/2021
דיון בסעיף 78	3 - - 0024-21

מצב תכנוני קיים: שלושה מבני רכבת בני 3 קומות, הבנויים ע"פ תכנית 862. הרחבות בודדות שמומשו ע"פ תכנית 2393. בנוסף, מגרש פנוי מבניה. אין בכתובות אלו בקשות מקוונות, בקשות רישוי פעילות או תיקי מידע בתוקף.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון לחדש את מבני המגורים, לשפר את איכות המגורים ולהקים מוסד דיור מוגן ציבורי.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: הצעה להליך שיתוף ציבור תובא בפני הועדה המצומצמת לאחר פורום מהנדס העיר.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

- א. לא יוצא היתר בניה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל.
- ב. אין מניעה לאפשר שיפוץ ו/או חיזוק מכוח התכניות התקפות.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5124 - פרסום 77-78 לה-גווארדיה 14-22	08/12/2021
דיון בסעיף 78	4 - 2021-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו



כתובת: לה-גווארדיה 14-22, אנילביץ 25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר		27-29, 21-23, 44-49	

שטח התכנית: א- 12.230 דונם, ב- 0.816 דונם

מתכנן: סטודיו מיא, מטעם עזרה וביצרון

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית ת"א, עם חכירה לעמותת רעות ולחברת עזרה ובצרון (חכירת משנה לפרטיים).

מצב השטח בפועל: 5 חלקות בהן בניינים טוריים. 3 בניינים בחכירה לעמותת רעות, בהם דירות קטנות עבור דיור מוגן מכיל. 2 בניינים עם דירות מגורים פרטיות. ברחוב אנילביץ מבנים צמודי קרקע עם מספר יחידות דיור על 3 חלקות.

מדיניות קיימת: אזור יעוד לבניה עירונית ובניה עד 8 קומות (עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה), עם שילוב חזית פעילה לאורך רחוב לה-גווארדיה, וכלול בתחום להתחדשות עירונית, ע"פ תא/5000.

מצב תכנוני קיים: המבנים הקיימים נבנו מכוח תכניות 87 ו-367. הרחבות בודדות שמומשו ע"פ תכניות ההרחבה 2325 ו-2440. התקבל תיק מידע לכתובת לה-גווארדיה 14 עבור הריסה ובניה מכוח תמ"א 38. תיק המידע התקבל בשנת 2021. אין בכתובות אלו בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

התוכן	מס' החלטה
14-22 לה-גווארדיה 77-78 פרסום 5124/מק - תא/מק/מק - 0	08/12/2021
דיון בסעיף 78	4 - - '21-0024

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון: לחדש את המרחב הציבורי, לשפר את איכות המגורים הפרטיים, לחדש את דירות הדיור המוגן המכליל ולהגדיל את מספר יחידות הדיור שמפעילה עמותת בית ברכה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש עם בעלי הדירות ליידוע אודות התחלת תהליך תכנוני ולמענה על שאלות. המפגש התקיים ב-14.11.2021 בתיכון עירוני ח'. למפגש הגיעו כ-20 תושבים.

חלק מהמשתתפים במפגש חתומים ליזם על תמ"א 38 הריסה ובניה בכתובת לה גווארדיה 14. ע"פ צילום ממסמכים של היזם, חתמו 75%. למרות זאת לא התקבל תצהיר עו"ד על אחוז ההסכמות ותוקפן.

הצעה להליך שיתוף ציבור תובא בפני הוועדה המצומצמת לאחר פורום מהנדס העיר.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

א. לא יוצא היתר בניה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל.

ב. אין מניעה לאפשר שיפוץ ו/או חיזוק מכוח התכניות התקפות.

ג. במידה ויוחלט לא לכלול את תחום ב' בקו הכחול, יוסרו מחלקות אלה סעיפים 77-78.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

תא/מק/4944 - מזא"ה 59

מיקום:

רחוב מזא"ה 59 תל אביב



גבולות התכנית:

- מצפון: חלקה 3 גוש 7103 (אוליפנט 8)
- ממזרח: חלקה 66 גוש 6941 (מזא"ה 61)
- מדרום: רחוב מזא"ה
- ממערב: חלקה 64 גוש 6941 (מזא"ה 57)

כתובת:

- תל אביב - יפו
- שכונת לב תל אביב
- מזא"ה 59

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	שומה	חלק מהגוש	65	-

שטח התכנית: 696 מ"ר

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ

יזם: חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ

בעלות (כולל זכויות התביעה לפי סעיף 197): חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש בניין מגורים בן 3 קומות, ללא מרתף, 3 יח"ד בקומה, סה"כ 9 יח"ד. המבנה הוקם בשנת 1933 בתכנון האדריכל מרדכי רוזנגרטן ובנוי בסגנון הבינלאומי. מה הסטטוס השיפוץ? טרם בוצע?

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650-ב' המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

א. תב"עות תקפות

2650-ב – שימור מבנים ואתרים בתל אביב (2008)

44 – תכנית כללית לדרום ת"א (1941)

ע – תכנית "ע" מרתפים (1985)

2710 – הקמת מעליות בבניינים קיימים (1997)

ב. יעוד קיים:

אזור מגורים א' (לפי תכנית 44)

ג. שטח מגרש:

696 מ"ר

ד. זכויות בניה (ע"פ תכנית 44 + 2650-ב):

126% עיקרי (3X42%) - 877 מ"ר

ותמריצי שימור בהתאם לנספח ד' בתכנית 2650-ב'.

ה. יח"ד/צפיפות

לפי 44 12.5

ו. נתונים נפחיים לפי 44 + 2650-ב'

מספר קומות: 3 קומות מלאות מעל פני הקרקע וקומת גג חלקית

גובה: 3 קומות + גג חלקי
תכסית: עד 60% משטח המגרש.
קווי בניין: לחזית רחוב מזא"ה – 4 מ' או לפי הבניין הקיים
קוי בניין צידיים – 3 מ' או לפי הבניין הקיים
קו בנין אחורי – 5 מ' או לפי הבניין הקיים + ניתן לצמצם עד 3 מ'
קומת הגג: קומת גג חלקית עפ"י תכנית השימור

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בהסכם פשרות שנחתם בין בעלי המגרש והוועדה המקומית תל אביב סוכס על קידום תב"ע נקודתית לתוספת קומה למגורים, ובהתאם לכך תוספת זכויות. בהתאם לכך מוצעת תכנית זו שמטרתה שינוי הוראות בינוי בתכנית 2650 ב' באופן שיתיר קומה טיפוסית נוספת, וכן התרת תוספת זכויות בניה על קרקעיות לשם הקמת קומה זו, וזאת באמצעות העברת זכויות לא מנוצלות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

בית ספריאל הוקם בשנת 1933 בשכונת "רמדן", עפ"י תכנונו של האדריכל מרדכי רוזנגרטן, כמבנה מגורים בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי. המבנה לשימור מתוקף תכנית 2650 ב' וממוקם בחיץ של אזור ההכרזה של אונסק"ו " העיר הלבנה".

מטרות התכנית:

עידוד השימור ושיפוץ המבנה לשימור על ידי קביעת הוראות בינוי ועיצוב, הכוללות:
- התרת הקמת קומה נוספת מעבר למותר בתכניות התקפות ע"י העברת זכויות מקומת המרתף, כך שסך הקומות במבנה יהיו 4 קומות (כולל קומת הגג החלקית).



עיקרי התכנית:

1. התרת קומה נוספת מעבר למותר עפ"י תכניות תקפות, שה"כ 5 קומות- כולל קומת גג חלקית. (מתוקף סעיף 62א' 4(א))
2. ניווד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. (מתוקף סעיף 62א' 9)
3. ניווד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה. (מתוקף סעיף 62א' 9)
4. תוספת צפיפות כך שיותר שה"כ 20 יח"ד (מתוקף סעיף 62א' 8)
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניין, כולל עבור מרתפים וחנייה תת קרקעית. (מתוקף סעיף 62א' 5, סעיף 62א' 9)
6. קביעת הנחיות ותנאים לשימור המבנה.
7. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במרתף 1-
8. הגדלת תכסית קומות המרתף.

הוראות בינוי

1. גובה ומספר קומות על קרקעי

- א. תותר בניית 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
- ב. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לגובה הקומות הקיימות בבניין.

מס' קומות תת קרקעי:

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף החורגות מקו הבניין עד גבול המגרש.

2. קווי בניין:

על קרקעי:

קווי הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים וכמסומן בתשריט הבינוי.
הנסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.

תת קרקעי:

קווי הבניין במרתפים יהיו בהתאם למסומן בתשריט הבינוי ועד גבול המגרש המזרחי תוך שמירה על 15% חלחול לפחות.

3. מרפסות:

- א. תותר הקמת מרפסות בקומות החדשות התואמות לקונטור המרפסות הקיימות.
- ב. שטחים עבור המרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות: תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה.
- ג. שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ד. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
- ה. קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.

4. חניה:

- א. החניה תוסדר במרתף חניה תת קרקעי.
- ב. הכניסה לחניון תעשה באמצעות מעלית חניה שתמוקם במרווח הצידי המזרחי, בתאום עם המחלקת השימור ומחלקת התנועה.
- ג. לשם תכנון חניון אוטומטי מלא, יידרש שחרור עשן לחרום, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ומחלקת השימור.
- ד. תקן החניה למגורים, עבור דירות חדשות בלבד, יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבניהם.

5. מרתפים:

- א. שטח קומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר.
- ב. תותר הקמת מרתפים כמה קומות? החורגים מקונטור הבניין הקיים כולל קומת המרתף העליונה.

6. שימושים:

מעל הקרקע - מגורים
בקומת הקרקע – יותרו גני ילדים
בתת הקרקע – שטחי שירות וחניות.

7. הנחיות מיוחדות:

תיאסר הצמדת גינות ויציאה לחצרות מיחידות הדיור בקומת הקרקע. תתאפשר יציאה לחצר במידה וקומת הקרקע תשמש גן ילדים.

8. שמירה על עצים בוגרים

- התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור, יעודי "עצים לכריתה".
1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
 2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

9. שימור

שימור הבניין הקיים יהיה ע"פ תיק התיעוד מאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
877 מ"ר (126%) – לפי תכנית 44 תמריצי שימור (2560ב'): <ul style="list-style-type: none"> כ-227 מ"ר לניוד מתת הקרקע אל מעל הקרקע כ-285 מ"ר תמריץ לבניה על הגג 	877 מ"ר (126%) – לפי תכנית 44 תמריצי שימור (2560ב'): <ul style="list-style-type: none"> מ"ר 341 בתת קרקע כ-285 מ"ר תמריץ לבניה על הגג 	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
20	12.5 + בנייה על הגג מתמריץ בנייה על הגג		מספר יח"ד
71	ל"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
4 + קומת גג חלקית	3 + קומת גג חלקית	קומות	גובה
ללא שינוי	קדמי: לפי הבניין הקיים או 4 מ' צידי: לפי בנין קיים או 3 מ' אחורי: לפי בנין קיים או 5 מ'+ ניתן לצמצם עד 3 מ'	מ'	קווי בניין
7	תקן		חניה

ועדת שימור:

התכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 19.12.23 ובה המליצה הועדה לקדם את התכנית לדיון בתנאים הבאים: תנאי להפקדה בפועל של התכנית הוא התחייבות להסרת התביעה ותנאי למתן תוקף לתב"ע הוא הסרה בפועל של התביעה.

ח"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב
2. תנאי להפקדה כתב התחייבות מתן כתב שיפוי בגין תכנית זו לאי תביעה ע"פ סעיף 197.
3. השלמת תיאום תכנון מול מחלקת השימור.
4. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5066 - נחל שורק	08/12/2021
דיון בסעיף 77+78	6 - - '21-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית ודיון בפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: שכונת דקר, שיכוני דרום יפו

כתובת: הגיחון 1-11, 13, 15, 21, נחל עוז 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	חלק	חלק	39-42, 44-46, 49, 57	
7057	חלק	חלק	59, 67, 79-90, 92-95	22, 33, 35

שטח התכנית: 23.334 דונם

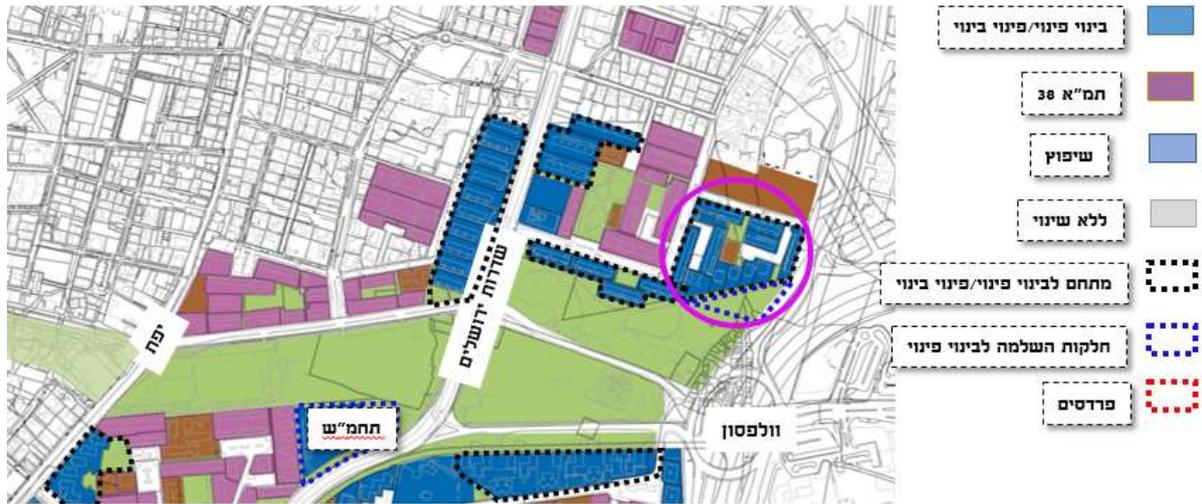
- אדריכלית:** אילה רונאל
- יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה
- ניהול פרוייקט:** עזרה ובצרון
- מתכנן נוף:** יעל בר מאור
- תנועה:** דגש
- סביבה:** גילה שניידר
- אגרונום:** דורון לנג
- מודד:** דן שלסינגר
- שמאי:** צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי של חלמיש ושל עמידר.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות, במרכז המרחב ישנו שצ"פ מטופח ופעיל (חלקו בייעוד שבי"צ). הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף.

מדיניות קיימת:

מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו : המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



תכנית המתאר תא/5000 :



נספח אזורי תכנון – מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

תשריט אזורי ייעוד – מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.

נספח עיצוב עירוני – מגדיר בניה של עד 8 קומות

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תרשי"צ שכונה א' 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
יעוד קיים : מגורים, שצ"פ, שבי"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
שטח התכנון : 23.334
מס' יחיד קיימות : 303
צפיפות ממוצעת 19 יחיד לדונם
שצ"פ קיים : 2.25 דונם
שבי"צ קיים : 1 דונם (בפועל משמש כשצ"פ
מגורים קיים : 15.8 דונם

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5066 - נחל שורק	08/12/2021
דיון בסעיף 77+78	6 - - '21-0024

ייעודי קרקע מצב מאושר :



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. תכנית התחדשות עירונית לטובת שיפור מבני המגורים במרחב התכנון.
2. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
3. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במתחם, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
4. שמירת העצים בעלי הערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.

תיקי מידע בתוקף :

8 תיקי מידע בתוקף להרחבת דירות מכח תכנית ההרחבות 2673 בכתובות :
נחל עוז 16, נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, נחל שורק 18, הגיחון 1, 3, 5, 7, נחל הבשור 25, נחל עוז 2, 4, 6, 8, 10, 12, נחל עוז 14א, הגיחון 11, הגיחון 1, 3, 5, 7.

בקשות רישוי :

קיימות 2 הגשות מקוונות בתהליך בדיקות הסף שטרם אושרו סופית לקליטת בקשה להיתר :
19323 – נחל עוז 14א' – תוקף תיק מידע 16.11.2022
16161 – נחל שורק 18 – תוקף תיק מידע 2.2022.

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 :

הכנת תב"ע מפורטת להתחדשות עירונית שתכלול מגרשים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור, שצ"פ ושפ"פ.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק :

לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 והגבלות על הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78

התוכן	מס' החלטה
תא/ - - תוספת שטחי שירות לתב"ע 2298	08/12/2021
דיון בשטחי שירות	7 - - 0024-221

מוסד התכנון המוסמך לאשר את שטחי השירות : הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום : שכונת נווה גולן, דרומית לבריכה העירונית

מגיש הבקשה : אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה : תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון

רקע : תב"ע 2298 – הרחבת דיוור יפו ג', אושרה למתן תוקף בשנת 1985. מטרת התכנית הייתה להגדיל ולשנות את דירות השיכונים של יפו ג', על ידי הוספת 21-12 מ"ר לכל יח"ד, בהתאם לטיפוסי הבינוי השונים. לתב"ע לא אושרו שטחי שירות. להלן גבולות תב"ע 2298 על רקע תצ"א :



בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן :

השטחים המפורטים בתכנית מפורטת מספר 2298 הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין בהיקף של 25% מהשטחים העיקריים, המפורטים בטבלת השטחים (נספח א' לתב"ע 2298), לא כולל שטחי מיגון.

ח'ד הצוות בתאום אגף רישוי ופיקוח : לאשר פרוטוקול תוספת שטחי שירות לתב"ע 2298.

התוכן	מס' החלטה
4068/תא-507-0157305 - מרחב טרה נחלת יצחק דיון נוסף- המשך דיון בהתנגדויות	08/12/2021 8 - 0024-21

דיון בהתנגדויות לתכנית בוועדה המקומית

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 15 התנגדויות לתכנית, פירוט בהמשך המסמך.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית:

תכנית מרחב תכנון טרה נדונה בוועדה המקומית בתאריך 14/09/2016 בה הוחלט להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה. בתאריך 18/04/2019 הושלמו תנאי הסף לקליטת התכנית בלשכת התכנון. בתאריך 25.11.19 נדונה התכנית בוועדה המחוזית. הועדה המחוזית החליטה על מספר שינויים תכנוניים למסמכי התכנית והורתה על הפקדת התכנית בכפוף למילוי תנאים מטה.

מטרת הדיון ופירוט מקצת התנאים להפקדה:

1. עדכון ודיווח הועדה המקומית על כלל השינויים בתכנית מיום הדיון בוועדה המקומית ועד להפקדת התכנית.
2. הצגת ואישור טבלאות השמאות למתחמי איחוד וחלוקה בתחום התכנית.
3. הצגת ואישור וועדת מקרקעין, וועדת נכסים ומועצת העיר של טבלאות האיחוד והחלוקה.
4. אישור הוועדה המקומית.

עיקרי הדיון:

1. **עדכון הועדה המקומית על שינויים בתכנית המופקדת לאור החלטות הועדה המחוזית ולשכת התכנון:**

א. היבטים תכנוניים:

1. שינוי הבינוי וקווי הבניין בתכנית.
2. שינוי בשטח המגרש הציבורי בתכנית: קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,100 מ"ר והיקף זכויות בניה של 13,800 מ"ר שטחים עיקריים 9,200 מ"ר שטחי שירות במבנה בן 7 קומות. זאת בשונה ממגרש בשטח של 500 מ"ר והיקף זכויות של 1724 מ"ר שטחים עיקריים 776 מ"ר שטחי שירות אשר אושרו בוועדה המקומית.
3. שינוי מספר הקומות המירבי המותר לבניה בתא שטח 103. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית שונה מספר הקומות המירבי בתא שטח 103 מ-55 קומות ל-65 קומות.
4. עדכון תקני החניה: "תקן חניה לרכב פרטי יהיה 0.6 למגורים, 1:240 לתעסוקה/מלונאות, 0 למסחר ובהתאם לתקן התקף למבני ציבור. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים".
5. כניסות ויציאות למתחם: הכניסה והיציאה מרמפה 300 יהיו לרכב תפעולי בלבד. לא תותר כניסה למתחם מרחוב יגאל אלון. הכניסה והיציאה לרכב פרטי תתאפשר מרחוב מוזס (מתחם בן שמן צפון). התכנית תגדיר כניסה זמנית ממתחם מוטורולה.
6. ביטול הוראות לשלבויות מימוש יחידות הדיר.

ב. היבטים סטטוטוריים/שמאיים:

1. שינוי יעוד הקרקע הסחיר בתכנית – לצורך התאמה לנוהל מבא"ת שונה יעוד הקרקע בתחום התכנית מיעוד "תעסוקה" כפי שאושר בוועדה המקומית ליעודי קרקע מעורבים "מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ומסחר ותעסוקה".
2. שינוי בשטחו של מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103), לאחר תיאום מול נתיבי איילון לא אושר ביטול ההפקדה לדרך שטרם מומשה.
3. סימון מגבלות בניה בתחום התכנית – בהתאם לתכנית תמא/18/4 לתחנות תדלוק סומנו מגבלות בניה בתחום התכנית המוצעת.
4. מתחמי איחוד וחלוקה – התכנית המופקדת כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה. מתחם בהסכמה לאורך רחוב יגאל אלון הכולל את תאי מגרשי טרה, מוטורולה והמגרש הציבורי. מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103) מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם ללא הסכמת כלל הבעלים במתחם בן שמן צפון (תא שטח 102).

5. תוספת שטחים בגין חלקה 536 בבעלות רמ"י.
6. הסרת הפניות למחלקות העירייה והוראות הקובעות אחריות לביצוע.
- בהתאם לסעיף 9.ב בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 25.11.2019 "החלטת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לכל טבלה בהסכמה שכוללת מקרקעין של הרשות המקומית כתנאי להפקדה", יש לאשר 2 טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים טרם הפקדת התכנית. יש הציג את הטבלאות בוועדת מקרקעין וועדת נכסים טרם הדיון במועצת העיר.**

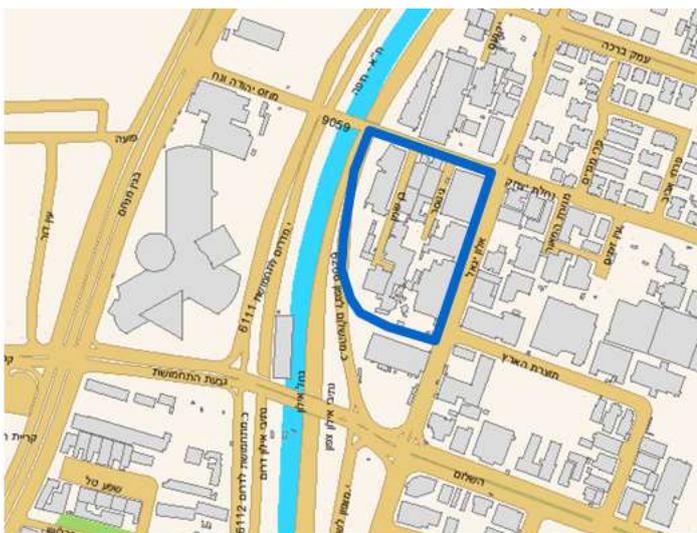
מטרת הדיון:

5. תיקון החלטה ודיווח:
- א. נערך הליך לעדכון נוסחי ההסכמים הנלווים לתכנית בנושא הקצאת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות באופן התואם את תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. הסכמים כאמור נחתמו בעבר עם החברה המרכזית למשקאות, הבעלים של מתחם טרה ונציגות בעלי הקרקע מתחם בן שמן צפון.
- ב. העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה תותלה בחתימה על הסכמים בנוסח מועדכן התואם את תא/5000. בתכנית ארבעה מתחמי תכנון. בעלי הקרקע של כל מתחם נדרשים לחתום על הסכמים נפרדים הנוגעים לכל מתחם בנפרד. ככל שלא ייחתמו הסכמים כאמור, הוראות התכנית יגדירו את מתחם התכנית כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארת ללא הוראות של תכנית המפורטות. ככל שבעלי הקרקע של כל מתחם נפרד יחתמו הסכמים ותערך טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות התכנית יגדירו את אותו המתחם כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארת ושל תכנית המפורטת.
6. תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת כמפורט להלן:
- א. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 400 מיעוד "דרך משולב בשצ"פ" ליעוד תעסוקה". מטרת השינוי לחדד את הגבול בין המרכיבים הציבוריים למרכיבים הפרטיים של הבנייה החדשה במתחם, כאשר מובהר שהבנייה העתידית בתת הקרקע בתחום תא שטח 400 היא פרטית ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת המגרשים הגובלים בה בתכנית. יובהר כי במפלס פני הפיתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בתא השטח ישולבו בתי גידול לעצים עתירי צל ויחולו עליהם אותן הוראות פיתוח כמו ביתר השטחים הפתוחים לציבור במתחם.
- ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמן דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.
- ג. תיקון טעות במסגרת פירוט מספרי גוש חלקה במתחם בן שמן צפון כמפורט להלן: גוש 7093. חלקות 188, 189, 190, 284, 311, 308 (חלקי חלקה), 536 (חלקי חלקה).

להלן ההחלטות הקודמות של הועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב השלום. השטח התחום בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.



כתובת:

- רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123
- רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28
- רחוב בן שמן - 1-11
- רחוב גינוסר - 1-8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196,530,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית: 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

בעלות: רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ"ר שטח ביעוד סחיר המוכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גו וכימיקלים בע"מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול

יוסף יהודית		
גדליהו ארנון		
גורדון גז בע"מ	191	7093
בן שמן 11 בע"מ	193	7093
עיריית תל אביב-יפו	195	7093
עיריית תל אביב-יפו	196	7093
בנטוב דבורה	266	7093
קחטן מאיר		
מזרחי שלמה	284	7093
חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע"מ	285	7093
עיריית תל אביב-יפו	287	7093
"טרה"	288	7093
עיריית תל אביב-יפו	289	7093
בן שמן 11 בע"מ	294	7093
עיריית תל אביב-יפו	295	7093
בעלויות מרובות	308	7093
עיריית תל אביב-יפו	309	7093
עיריית תל אביב-יפו	310	7093
עיריית תל אביב-יפו	311	7093
עיריית תל אביב-יפו	358	7093
עיריית תל אביב-יפו	359	7093
בעלויות מרובות	364	7093
אחוזת יוסף אפלויג בע"מ	365	7093
נכסי ישראל אפלויג בע"מ		
דוד אישוני בע"מ		
מדינת ישראל	398	7093
מדינת ישראל	530	7093
עיריית תל אביב-יפו	286	7093
עיריית תל אביב-יפו	363	7093
עיריית תל אביב-יפו	362	7093
עיריית תל אביב-יפו	357	7093
עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"	1	7094
עיריית תל אביב-יפו	103	7094
חח"י	2	7094

מצב השטח בפועל: בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגינוסר.

מדיניות קיימת: עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"איזור תעסוקה מטרופוליני".

מצב תכנוני קיים:
שטח התכנון: כ-22.78 דונם.

תב"ע תקפה (שם ומספר): על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו-1043א'.
יעוד קיים: תעשייה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרק"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"אזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתידית נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית:

- א. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
- ב. קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
- ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת מתחמי תכנון חדשים.
- ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
- ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרויקט.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
- ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
- ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים
- י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
- יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
- יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

פירוט יעדים/שימושים

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) ל-22 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא"מ 5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו-23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא"מ/5000 (רח"ק 16 ו-22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא"מ/5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש

מגורים, ניתן יהיה לממש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה"כ.

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				115,851		0		115,851	משרדים	
				38,617		0		38,617	מגורים	
				4,207		0		4,207	ציבורי מבונה	
500%	73,500	45%	69,511	154,468		0	1050%	154,468	סה"כ תעסוקה	
500%	2,500		776	1,724		0	345%	1,724	שב"צ	
	76,000		70,287	156,192		0		156,192	סה"כ תעסוקה ושב"צ	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				41,124		0		41,124	משרדים	
				13,708		0		13,708	מגורים	
				0		0		0	ציבורי מבונה	
500%	18,050	45%	24,674	54,832		0	1518%	54,832	סה"כ תעסוקה	
500%	2,500	45%	776	1,724		0	345%	1,724	שב"צ	
	20,550		25,450	56,556		0		56,556	סה"כ תעסוקה ושב"צ	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם מוטורולה										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				13,582		0		13,582	משרדים	
				4,780		0		4,780	מגורים	
				760		0		760	ציבורי מבונה	
500%	8,650	45%	8,605	19,122		0	1105%	19,122	סה"כ תעסוקה	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן צפון										
שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)										
				25,945		0		25,945	משרדים	
				9,223		0		9,223	מגורים	
				1,724		0		1,724	ציבורי מבונה	
500%	21,500	45%	16,602	36,892		0	860%	36,892	סה"כ תעסוקה	

1 - מהשטח העיקרי

2 - משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן דרום									
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								תעסוקה	
				30,992		0	30,992	משרדים	
				10,906		0	10,906	מגורים	
				1,724		0	1,724	ציבורי מבונה	
500%	25,300	45%	19,630	43,622		0	862%	43,622	סה"כ תעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

נתונים נפחים

מספר קומות: במגדלים- עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה- 6 קומות (כולל קומת קרקע).

גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ' ממפלס פני הים.

תכסית: על קרקעית – 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכסית עד 90% משטח המגרש. תת קרקעית- 90%.

קווי בניין: מצפון - רחוב מוזס : 2 מ'.
ממזרח - רחוב יגאל אלון : 4 מ'.
ממערב - נתיבי איילון : 0 ע"פ התשריט .
מדרום - לרמפת הירידה לאיילון : משתנה ע"פ התשריט.

עקרונות דברי הסבר נוספים

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים:

חלקה	גוש	שם מתחם התכנון	
1 (חלק)	7094	מתחם טרה	1
174	7039		
175			
176			
186 (חלק)			
288			
530			
365	7093	מוטורולה	2
364	7093	מתחם בן שמן צפון	3
308			
189			
190			
188			
284	7093	מתחם בן שמן דרום	4
193			
294			
266			
186(חלק)			
191			
285			

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס' 1). תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה

חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ"ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיכר המרכזית. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ-600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע"י היחידה לתכנון אסטראטיגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בנינו העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח"י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

1. מרח' מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח' יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח"י: במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך: במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח' יגאל אלון ורח' מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח' יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח' יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח' מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופנים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל.
ברח' יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ', והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ'. ברח' מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ' והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ'.

להלן חוו"ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 1:130 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:
 - א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
 - ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.
 - ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.

- ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
- ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.
- ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל 3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.
- ח. אין להתלות שלביות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתית.
- ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתית, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיב החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.
- י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

תיאום אגף הנכסים :

לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)
 הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תתאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושניים בדופן רחוב יגאל אלון. התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידית למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממשרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי המלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

רוחות : משטר הרוחות בסביבת הבינוי נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידית בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.

הצללות : בדיקת ההצללה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחרת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר :

טרם הוגש דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34/ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט

כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצעו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן:

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע"י היזם כ- 2,500 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע"י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח. כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב"צ בשטח של כ- 500 מ"ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח"ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב"צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

טבלת השוואה:

מטלות פיתוח		מטלות קיים		נתונים	
860% - 1518%	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)		
156,192 מ"ר	33,684 מ"ר	מ"ר	גובה		
עד 55 קומות	5 קומות	קומות	מטר		
255 מ' מפני הים	17 מ' מפלס הכניסה		תכסית		
60% - 90%	40%		מקומות חניה		
1:130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.				

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושב"צ).

הליך קידום התכנית עד כה:

בישיבתה מספר 0029-12'ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פאר ויסנר: מתחם טרה מתפנה ב-2016. יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

הועדה מחליטה:

מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78. אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

הליך שיתוף ציבור:

ב31/05/2013 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12'ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן:

1. מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
2. הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקוו בתרשים הסביבה מטה.
3. חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
4. סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדיון בהפקדה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן:

1. חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגבי התכנית היא ברמה מפורטת).
2. תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונו בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתיבים המהירים.
3. תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
4. תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
5. תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיורור עבור מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכוונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.
6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבות נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34 / ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן:
 - א. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.
 - ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.
 - ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית,

כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.

ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה.

11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה:

יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.

יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.

יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.

יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.

טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלבויות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון.

טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל-3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

בישיבתה מספר 0012-13ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ניר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר.

אבנר ישר: מציג את התוכנית.

ניר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלול גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום.

שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה?

אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצלציה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה.

אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצלציה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתחמי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות.

דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודירור בר השגה בהתאם למדיניות דירור בר השגה ומגורים במע"ר.

אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה.

דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב.

אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דירור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דירור לדירור בר השגה במספר המבטא 10% מן ההפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דירור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דירור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דירור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדירור בר השגה. לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי.

כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12. יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי.

אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר. דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה.

ניר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדרפט. (1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם

זה. 2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח' דיור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון. חדוה פניש: לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיוק יחולק וכו' נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דיור בר השגה בד"כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות והחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

דיון פנימי:

דורון ספיר: רוצה להבין את נושא המגורים בשצ"פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים.

עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.

דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ.

עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.

שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.

דורון ספיר: אם שוקלים את דיור בר השגה.

הועדה מחליטה:

ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חו"ד מהנדס העיר:

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב.
3. הועדה מנחה בהמשך לחו"ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע"פ החלטות מועצת העירייה בפרויקט בהתאם למדיניות הועדה במע"ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
4. מהנדס העירייה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרויקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
5. הואיל ומדובר בפרויקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה"ע.

אושר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע"פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית: באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 "נתיבי איילון", שהם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

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

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר : תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.
אורלי אראל : בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בועדה המקומית ב-17/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.
ניר כהן : בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

הועדה מחליטה:

לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

חו"ד הצוות לדיון ב-10/08/2016: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדיון ובכפוף לאמור להלן מטה:

1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דיון זה.
2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

בישיבתה מספר 0019-16' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן : התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בועדה המחוזית לפני כ-3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8, התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

התיקונים:

תיקון 1 – תא השטח שביעוד דרך משולב בשצ"פ, אשר מתחתיו תעבור דרך תת קרקעית שמזינה את מרתפי החנייה של ארבעת המתחמים ישונה ליעוד תעסוקה ע"מ שיוקם וינוהל ע"י בעלי הקרקע ולא יהיה באחריות ותחזוקה עירונית.

תיקון 2 בנוגע למתחם 103 – מציעים לתמרץ את סגירת מפעל גורדון גז באמצעות הקצאת זכויות בנייה נוספות בהיקף של 4,000 מ"ר. קביעת התמריץ נעשתה בתיאום עם כל בעלי הקרקע. קביעת התמריץ תאפשר לקבוע תאריך סגירה ברור וחד משמעי למפעל ותאיץ את מימוש הבניה החדשה בתחום התכנית.

תיקון 3 – לאפשר את העברת מסמכי התוכנית במתחם 102 בכפוף לחתימה על הסכמים ולא בכפוף לאיחוד וחלוקה בהסכמה ובלבד שבעלי הקרקע החתומים על ההסכמים לוקחים על עצמם את כל המחויבות במסגרת ההסכמים, גם בשם בעלי הקרקע שאינם מסכימים לתכנית.

אודי כרמלי: התוכנית שאושרה ע"י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגינם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע"י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית. ראובן לדיאנסקי: מדוע 40 יחידות גדולות ב4000 מ"ר ולא 60 יחיד קטנות יותר. אודי כרמלי: אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבויות של 100%.

ראובן לדיאנסקי: בנוגע לנושא תיאום הדרך האם היא בתאום עם היועץ המשפטי? מדוע הבעלים לקחו את האחריות על הדרך התת קרקעית? אורלי אראל: יש לראות את הדרך כחלק ממרתפי החנייה התת קרקעיים ולא כדרך שכן היא תשמש כדרך גישה למרתפי החנייה בלבד, ולא למעבר תנועה עוברת. לכן מצאנו לנכון להטיל את הקמתה על הבעלים הפרטיים, ללא מעורבות של העיריה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים ולהעביר לועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

תנאי לאישור מועצת העיר לטבלאות האיחוד והחלוקה הינו עדכון ההסכמים שנחתמו עם כל אחד מיזמי התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:

דורון ספיר: זהו דיווח שכולל שני נושאים: אחד הנושאים הקנייניים שאמור להגיע בעקבותיו עידכון והחלטות של מועצת העיריה. ודיווח על הנושאים התכנוניים שתוקנו על ידי הועדה המחוזית בת אל אונגר: סורקת את התוכנית בקצרה ואת התיקונים של הועדה המחוזית. גלי דולב מרחיבה מיטל להבי: למה עירוב שימושים במגדל הוא לא טוב? האם ישנה איזו תפיסה חדשה שלא לערב שימושים במגדל? גלי דולב: זה לא תפיסה שלא לערב זו ראייה תכנונית אחרת. הגיוון התאפשר פה בגלל ההסכמות. אסף הראל: אם זה כל כך טוב שלכל מבנה יש שימוש אחד אז מדוע מלכתחילה הצוות עירב את השימושים בתוך המגדלים עצמם ואם זה לא טוב מה לא טוב בזה? אורלי אראל: ענין של תפיסה. יכול להיות שעירוב שימושים בתוך בנין מוסיף לגיוון העירוני זו התפיסה של מה"ע והצוות. אולם מודעים לכך שלזמים יוצר הרבה מגבלות עם שינוי של מערכות כפולות. פה בגלל שהתוכנית גדולה והיזמים הגיעו עם הסכמות ויש שני בנינים אז זה בסדר וכתוצאה מזה קבלנו מגרש ציבורי יותר גדול. גלי דולב ובת אל ממשיכות להציג את השינויים אורלי אראל: יש כמה מהחלטות של הועדה המחוזית שאנחנו חושבים שהם לא נכונות. אנחנו נפקיד את התוכנית אבל נבוא אליכם עם הצגה של התנגדות מה"ע שנגיש לתוכנית בעיקר לנושא המגורים. הביטול של ההתניה של המגורים לקירווי איילון לא נראית לנו. אגף הנכסים צריך להביא את טבלאות איזון לאישור ועדת נכסים ואח"כ לאישור מועצת העיר, צריך לעדכן את ההסכמים של העיריה עם היזם. אנחנו מתנים את הדיון במועצת העיר בעדכון ההסכמים,

היזמים מבקשים לדחות את זה עד למתן תוקף התוכנית. אנחנו לא מסכימים כי הועדה המחוזית לא מכירה בהסכמים כאלה, והיא לא מאשרת שום דחיה בדיונים על הסכמים חתומים או לא מבחינתנו תנאי לאישור במועצת העיר זה עדכון ההסכמים. היזמים טוענים היות והעיריה נכנסת לטבלאות איחוד וחלוקה וזה בהסכמה אנחנו יכולים לא לחתום על הטבלאות ועל התוכנית ובכך לעכב את העברה של המסמכים למתן תוקף. היות שועדה מחוזית לא מוכנים לחכות אנחנו לא מעבירים תוכניות לועדה מחוזית אם אין הסכמים חתומים כמו שצריך, זו עמדת אגף הנכסים והכנסות.

מיטל להבי: האם הדרך שבה מתנהלים להפקדה להסכמים של איחוד וחלוקה היא דרך העקרונית או שזה רק נועד לתוכנית הזו? אם האמירה להיבטים הסטטוטוריים השמאים היא אמירה עקרונית לסוג כזה של תוכניות?

הראלה אברהם אוזן: אין כאן אמירה עקרונית. יש כאן מצב שהעיריה נכנסת לתוכנית עם קרקע סחירה. העמדה המשפטית של הועדה המחוזית שבהתאם לסעיף 89 לחוק לעמדת העיריות בגלל שמדובר בקרקע סחירה בבעלות העיריה לא די באישור הועדה המקומית אלא צריך גם את אישור מועצת העיר מכיוון שמדובר בקרקע בבעלות העיריה. הסיבה לכך קרתה בגלל שאושרו תוכניות להפקדה במקומות אחרים בארץ דרך ועדות התכנון הכשירו עסקאות בקרקע עירונית שנמצא שהתוכניות לא ראויות. בגלל שזו קרקע בבעלות העיריה האישור חייב להגיע לאישור מועצת העיר. מדובר בקרקע סחירה.

ראובן לדיאנסקי: נראה לי הזדמנות לעלות יותר בקומות. לא ראיתי התייחסות למרחב הציבורי. אורלי אראל: הועדה המחוזית מחכה להחלטת מועצת העיר. הועדה המחוזית עשתה כל מיני שינויים. ראובן לדיאנסקי: לא זוכר שדיווחו כאן את השינויים.

אורלי אראל: השינויים הוצגו, יחד עם זאת אנחנו נציג את ההתנגדויות שאנחנו רוצים להגיש לועדה המחוזית על התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: במסגרת הדיון שהתקיים האם הועדה המחוזית התייחסה לכל הנושאים הסביבתיים הירוקים.

עמית גולדשטיין: התוכנית כן מקצה שטחים ירוקים.

דורון ספיר: תעבירו לראובן את כל השינויים בנושאים הסביבתיים הירוקים ואת המצגת למיטל. גלי דולב: יש 3 הסכמים חתומים התוכנית לא עברה למחוז בלי שהיו הסכמים חתומים על התועלות הציבוריות שהיתה תועלת לקרן לקירוי איילון. העיריה היום מבקשת לעדכן את ההסכמים החתומים יש הסכם לבניית מטר ציבורי.

רוני קינסברונר: מתוך 4 מתחמים חתומים אתנו על הסכמי תועלות כשבעצם שהתועלת שנחתמה שם היא לקירוי איילון. למדנו שתועלת שהיא תשלום לקרן היא תועלת שעשויה להיות בעייתית גם לעיריה וגם לזים גם מהצד המשפטי ולא נוכל לקדם את קירוי איילון. לכן אנחנו נותנים סל של תועלות ציבוריות מעבר לקירוי איילון. אנחנו מבקשים להוסיף תועלת ציבורית נוספת של תוספת שטחי ציבור נוסף על ההקצאות כך אנחנו נוהגים. הבקשה שלנו היא לעדכן את ההסכם כך שיופיע נוסף על תשלום הקרן גם אפשרות של בקשת הוספת שטחי ציבור והכל לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

גלי: אין ליזמים התנגדות לשינוי אבל בגלל שיש דד ליין עד אוקטובר להפקדה. אין לנו מניעה לחתום על השינוי אבל כדי לעשות זאת אחרי שתהיה החלטה בועדה אחרי ההתנגדויות ותהיה ודאות ולא לעשות שינוי פעמיים. כרגע ההסכם מתעדכן כתוב לפי התוכנית שתהיה בתוקף אז היזמים מוכנים לחתום שלא יהיה אישור לתוקף בלי שיהיה הסכם חתום ויתן לנו קצת יותר זמן.

רוני קינסברונר: אם היזמים ישתפו פעולה אפשר לעבוד על כך בלוח זמנים קצר ולכן לא הייתי ממליץ להיענות לבקשה הזו.

דורון ספיר: כרגע לא נשנה את החלטה ואם תהיה בעיה תחזרו אלינו לועדה.

בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה את הדיווח

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

תכנית תא/4068 'מתחם טרה בנחלת יצחק' – דיון בדיווח הגשת התנגדות מה"ע

מספר מבא"ת 507-0157305

תאריך הפקדת התכנית: 13.04.2021 | מועד אחרון להגשת התנגדויות: 23.6.2021

להלן תמצית ופירוט התנגדות מהנדס העיר (המשלבת הערות מינהל הנדסה ואגף נכסים), לתכנית שבנדון:

תמצית ההתנגדות:

- 1. תא שטח ציבורי 200:** הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות (על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים, תיקון מספר קומות ומגבלת גובה לטובת ניצול מיטבי, איפשור המרת שטחי שירות לשטחיים עיקריים ולהיפך בשטח הציבורי מעל הקרקע ובתת הקרקע, החרגת השטח הציבורי מהנחיות לניהול מי נגר עלי, תיקונים טכניים לשימושים הציבוריים.
- 2. שטחי מגורים:** המרת שטחי מגורים מתוך סך שטחי המגורים בתכנית לשימוש דב"י/ דיור מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0, קביעת 20% יחידות דיור קטנות כמינימום.
- 3. שטחי תעסוקה:** תוספת שימושים בשטחי התעסוקה בהתאמה לשימושים במתאר תא/5000, הוספת שימושים בתת הקרקע והגדרת גובה קומות מרתף עליונות על מנת לאפשר שימושים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (ע"ב פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), תוספת מתקני שירותים ציבוריים בקומת הקרקע של מגדלי משרדים.
- 4. שטחי ציבור בנויים:** תוספת שטחי ציבור המשקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, תוספת הוראות גנריות.
- 5. שטח ציבורי פתוח:** מחיקת שימושים שאינם מתאימים לשטח בייעוד שצ"פ כגון מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות; הוספת שטח השצ"פ לאיחוד והחלוקה.
- 6. תנאים למתן היתר בנייה:** בנוגע להריסה ובנייה, רישום והקמת שטחים ציבוריים, רישום זיקת הנאה, תיקון טכני להוראות התכנית.
- 7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים:** תיקוני ניסוח וסימון.
- 8. חניה ותנועה:** תקן חניה לתעסוקה 1:350 בהתאם למדיניות העירונית, חניון ציבורי יהיה בבעלות העירייה, הסדרת הנגישות לחניון הציבורי במסגרת היתרי הבנייה לתאי השטח 101-100, נספח תנועה – תיקון חוסר התאמה בין מסמכים.
- 9. זיקות הנאה:** הכלת זיקות הנאה על כלל קומות המרתף, תיקון טכני למספור הסעיפים בכדי שהגדרת זיקות ההנאה תהיה כללית ולא בתוך סעיף נקודתי אחר, נפח בתי גידול לעצים.
- 10. הריסות ופינויים:** תיקון ניסוח.
- 11. רישום שטחים ציבוריים:** תוספת סעיפים וניסוח.
- 12. תנאים למתן היתרי אכלוס:** תוספת סעיף תנאים למתן היתרי אכלוס – רישום בפועל של השטחים הציבוריים, זיקות ההנאה, ומסירת השטחים הציבוריים הבנויים לעירייה.
- 13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון.**

14. **איחוד וחלוקה:** תיקון תשריט מצב מוצע כך שכל השטחים יכללו באיחוד וחלוקה, ריכוז זכויות העירייה במגדל התעסוקה בתא שטח 100, תיקון לוחות ההקצאה בהתאמה לשינויים.

פירוט הסעיפים, להלן:

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק
1	שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200	
1.1	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).
1.2	מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2 א' (מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בינוי") – ס"ק כלהלן: - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ-4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור.	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים.
1.3	יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן: - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיים, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו.	תיקון טכני – שטחי ציבור.
1.4	יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן: - לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכנית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. - תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור".	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכנית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.
1.5	יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".	
2	שטחי מגורים	
2.1	מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיר מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיר מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיר מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיר מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל יבוסס על העקרונות הבאים:	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היח"ד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית

<p>המופקדת כעת נוספו יח"ד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י.</p> <p>התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ- 29% מסך השטחים העלילים בשימושים סחירים.</p> <p>לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התנו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: <ul style="list-style-type: none"> - המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'. - המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת ותרבות וקהילה). - המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוננים ופעילים עבור הדיירים. 5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים וייעדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. 6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים. 7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. 8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית. 	
<p>במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות. מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>מבוקש לתקן סעיף 4.2.2.א. תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2.א. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.</p>	2.2
3 שטחי תעסוקה		
<p>פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>4.1.1. מבוקש להוסיף בסעיף (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.</p>	3.1
<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם</p>	<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2.א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע</p>	3.2

<p>גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.</p>	<p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.</p>	<p>מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות) ו-4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה. 2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. 3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה. 	<p>3.3</p>
<p>4 שטחי ציבור בנויים</p>		<p>4</p>
<p>בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.</p>	<p>מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן:</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 100:</p> <p>יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 101:</p> <p>יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 102:</p> <p>יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 103:</p> <p>יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל.</p> <p>כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5: שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".</p>	<p>4.1</p>
<p>הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן:</p> <p>בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.</p>	<p>יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן:</p> <p>לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס</p>	<p>4.3</p>

	<p>לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים":</p> <p>4. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>5. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>6. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>8. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>9. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>10. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/גוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>12. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>13. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>14. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>15. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>16. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>	
	שטחים ציבוריים פתוחים	5
תיקון טכני – שצ"פ.	<p>יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן:</p> <p>– יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות.</p> <p>– שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.</p>	5.1
	תנאים למתן היתר בנייה	6
	<p>יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:</p> <p>– יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן "… ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבעלות מבקש ההיתר".</p>	6.1

	<p>– יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן:</p> <p>(1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב).</p> <p>(2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>(3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	
6.2	מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "...ובתיאום עם משרד התחבורה".	<p>תיקון תכני, ככל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.</p>
7	קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים	
7.1	מבוקש להוסיף בסעיף 6.4. ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי...". יש להשלים בתשריט מצב מוצע, בהתאם לסעיף זה, סימון בתשריט של חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.	<p>קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.</p>
8	חניה ותנועה	
8.1	מבוקש לתקן בסעיף 6.6.א.2 תקן חניה לרכב פרטי "לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."	<p>מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 1:350 תקן מקסימלי.</p>
8.2	יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חניה", ולרשמו כדלקמן: "... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה, לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג'".	
8.3	יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן: ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצויינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.	<p>תיקון טכני, אי התאמה בין מסמכים.</p>
9	זיקות הנאה	
9.1	מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה") החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים". ס"ק נוסף – "שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה".	<p>יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.</p>
9.2	מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות, מעל גגות החניונים, ומפלסי חוץ מגוננים במגדלים".	<p>בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.</p>
10	הריסות ופינויים	
10.1	יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".	
11	רישום שטחים ציבוריים	
11.1	יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן:	

	<p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p> <p>- יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שיערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית.</p>	
12	תנאים למתן היתרי אכלוס	
	<p>12.1 יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי איכלוס", ולרשום כדלקמן:-</p> <p>- "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p> <p>- "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".</p> <p>- "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו-103".</p>	
13	הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון	
<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>13.1 מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן:</p> <p>- שימושים:</p> <p>- במפלס הקרקע:</p> <p>1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינון, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי.</p> <p>2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה.</p> <p>- בתת הקרקע:</p> <p>1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור.</p> <p>- לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל.</p> <p>- בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים.</p> <p>- הוראות בינוי:</p> <p>- בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים.</p> <p>- הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים.</p> <p>- הוראות – תנאים למתן היתר בניה:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים הנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי. 	
<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'. - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירוי האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע. 	13.2
איחוד וחלוקה		14
<p>תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.</p>	<p>יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.</p>	14.1
<p>אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.</p>	<p>יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד ל"שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. - בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה. 	14.2
<p>תיקון טכני.</p>	<p>יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.</p>	27

חו"ד (צוות מזרח):
ממליצים על העברת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 896 מיום 21/12/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9544 בעמוד 4996 בתאריך 18/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/04/2021	מעריב הבוקר
22/04/2021	מעריב
23/04/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דויד פרידר
רחוב בן שמן 4 תל אביב - יפו 6744228

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון:

עומר וולף: מציג את התנגדות מה"ע לתוכנית מתחם טרה.
אודי כרמלי: זה מגרש ציבורי שכלוא בתוך רצף בינוי פרטי. כדי לייצר בינוי ציבורי במקום לקבל שטח מבונה גזרנו קוביה מהמסד שתהיה קרקע עירונית, הסיטואציה היא ייחודית.
ראובן לדיאנסקי: בהסתכלות הכוללת סביב הקו הכחול יש 15% חלחול? האם האזור שמסירים ממנות את החובה ל-15% פנויים זהו אזור גבוה או נמוך?
עומר וולף: תעלת האיילון מצויה במערב התכנית כאשר המגרש הציבורי נמצא בצד השני, במזרח התכנית.
אודי כרמלי: השטח הציבורי המקורי היה כ-500 מ"ר. בדיונים במחוז אחרי שהוצעו שטחים מבונים כחלף הקצאה בקרקע, הבנו שאנחנו מעדיפים פחות את האפשרות הזו ומעדיפים את האפשרות של שטח עירוני בנוי כחלק מרצף בנוי לאורך רחוב יגאל אלון. העדיפות שלנו היא לקרקע ציבורית כחלק מבינוי המסד. לא מצפים לראות אשכול גני ילדים עם חצרות אלא בינוי רציף. נפטרים מכל הסיפור של הסכמים ותועלות ומייצרים משהו גמיש לעירייה.

ראובן לדיאנסקי: איפה נשארים שטחים יותר ירוקים מלי פולישוק: אמצעי חלחול נמצאים בתכנית 100.

עומר וולף ממשיך בהצגת ההתנגדות

5,558 מ"ר לדב"י ו- 5,557 מ"ר לדיון מיוחד להשכרה לצמיתות ובתקן חניה 0. מספר יח"ד מדויק ייקבע בשלב מאוחר יותר ותלוי בתמהיל.

איל רונן: התכנית הופקדה כשכוללת 300 יח"ד, עם תנאי מלווה לתוספת יח"ד מעבר לזה. התנאי לתוספת יחידות הדיון היה מימוש קירווי איילון. הוועדה המחוזית ביקשה לנתק את אותו קשר מתכנית שעוד לא אושרה. הנושא של יצירת שטחים פתוחים לציבור קשור לשאלתך הקודמת, לנושא השיקולים הציבוריים לציבור בכלל התוכנית, שחלק מהם זה החלחול.

עומר וולף: בנוסף, לנושא איחוד וחלוקה, אגף נכסים מבקש לכלול סעיף נוסף להתנגדות מחוץ למה שרשום בפרוטוקול. מבוקש לכלול בתחום לאיחוד וחלוקה חלק מחלקה 2 בגוש 7094 ולהכניס אותו ללוחות ההקצאה של התכנית. היום חלק זה בתחום האיחוד והחלוקה אבל לא נכלל בלוחות הקצאה ונדרש להכיל אותו. אנחנו מבקשים להכניס סעיף זה להתנגדות.

ראובן לדיאנסקי: מהי חלקה 2 האם זה השטח העירוני?

דור אגף הנכסים: חלקה שתיים היא השפיץ. מסומנת באיחוד וחלוקה, פחות ממחצית בתחום האיחוד וחלוקה, אבל שמאי התכנית לא הכניס אותה ללוחות הקצאה. החלקה בבעלות של העירייה עם חכירה של חברת חשמל.

ראובן: החלקה תופרד בשני חלקים? מה מכניסים לקו הכחול?

דור : רק מה שנכנס לתחום האיחוד וחלוקה ולפי ייעודי הקרקע שבתחום הקו הכחול. היום השטח מוכר לחברת חשמל, חצי מהשטח מסווג שטח לתכנון בעתיד וחלק ממנו שצ"פ כלול בדרך, ומבוקש שיכנס ללוחות ההקצאה בהתאמה לאיחוד והחלוקה ולתשריט התכנית. ראובן לדיאנסקי : זה יהפוך לשצ"פ?

דור אגף הנכסים : היום במצב המאושר זה שטח שצריך להיכנס לאיחוד וחלוקה. מעוניין לחדד סעיף נוסף בהתנגדות שלנו. במצב היוצא קיבלנו את זכויות העירייה גם במגרש 101 וגם במגרש 100. אנחנו מבקשים לרכז את כל זכויות העירייה במגרש 100, מגרש התעסוקה.

נורי מאיה : לגבי הנושא של מודל דיור בשכירות לצמיתות, אני ביקשתי את החוזה בין מי שמקיים את החוזה לשכירות ואנחנו כוועדה צריכים להכיר ולהבין אותו.

אורלי אראל : מדובר בהתנגדות מה"ע ואנחנו מקווים שהועדה תקבל אותה. היום אין בתכנית עדיין את נושא הדב"י שבקשנו להכניס לתכנית ואת נושא הדיור להשכרה לצמיתות. בקשנו שכל הדירות בהשכרה לצמיתות יהיו בבעלות אחודה, מה שיבטיח שיש לזה בעלות אחת וניהול אחד. נקווה שהועדה המחוזית תקבל את ההתנגדות ואז נצטרך לתת הנחיות מפורטות על הדירות הללו. מאיה נורי : יש בהן דב"י?

אורלי אראל : מחצית דב"י ומחצית דירות להשכרה במחירי שוק. מאיה נורי : אני ביקשתי את החוזים.

אודי כרמלי : החוזה לא אצלנו כי אנחנו לא ערכנו אותו אבל בקשתי מהיזם והוא יעביר לנו עיקרי חוזה. אולי כדאי לחשוב ברמה של מדיניות מה זה אומר השכירות לצמיתות ואיך שומרים על האינטרסים של העירייה.

דורון ספיר : נרשמה התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0015-21ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית

במהלך תקופת ההפקדה הוגשו 15 התנגדויות כמפורט להלן :

מתנגד	פירוט
1	בשם החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101)
2	בשם חב' אפלווג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101)
3	בשם חב' א.ח.ק (תא שטח 101)
4	בשם משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102)
5	(תא שטח 102)
6	בשם קנדל ואח' (תא שטח 102)
7	בשם גורדון להשקעות תעשיות ואח' (תא שטח 103)
8	התנגדות מתכנן התכנית ישר אדריכלים
9	התנגדות וועד השכונה
10	התנגדות חב' נתיבי איילון
11	התנגדות חב' נתיבי ישראל
12	התנגדות חב' נת"ע
13	התנגדות רשות מקרקעי ישראל
14	התנגדות משרד התחבורה
15	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי	<p>1. שינוי שם יזמת התכנית בדברי ההסבר. (ראו ס' 1.ב כללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>2. הנמכת המבנה הציבורי ל-7 קומות. (ראו ס' 17-24 בגוף ההתנגדות במקור) לחלופין – לקבוע כי תישמר נסיגה של 8 מטרים ב-3 הקומות העליונות שנוספו הן לכיוון רחוב יגאל אלון והן לכיוון המגדלים בתא שטח 100-101. (ראו ס' 25 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>3. מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי שיבנה בתוך המגדלים יוקם בפאות הבניינים המשותפות עם המבנה הציבורי והגישה</p>	<p>תיקון טכני.</p> <p>טענות המתנגד להקמת מבנה ציבורי עם זכויות בניה בסך 24,000 מ"ר (עיקרי + שרות) אינן נכונות, היות והתכנית הופקדה כאשר זכויות העירייה בתא שטח 200 כוללות 18,000 מ"ר עילי (עיקרי + שרות) בלבד, בהתאם לסעיף ד' למסמך החלטות הוועדה המחוזית מיום 21/12/2020. קביעת גובה המבנה הציבורי ל-10 קומות הינה ע"מ לאפשר הכנסת זכויות הבניה (10,800 מ"ר עיקרי + 7,200 מ"ר שרות) במסגרת מגבלות קווי בנין, קומות, ותכנית קומה. חשוב לציין כי גם במגבלת גובה זו לא ניתן עדיין לממש את זכויות הבניה של המבנה הציבורי, ולכן לטענה כי יש להפחית את גובה המבנה הציבורי אין ממש. על המגרש הציבורי יש להבטיח אפשרות לגמישות תכנונית שתיצור בניין ציבורי איכותי (כיוני אוויר ואור), שיוכל לשמש למגוון שרותי ציבור. על כן יש לאפשר במסגרת הוראות התכנית אפשרות למבנה רציף או עצמאי עם אפשרות לנסיגה בקומות העליונות.</p> <p>יש לשמור על גמישות בשימוש ולכן אין להגביל במסגרת הוראות התכנית את השטחים הציבוריים המבונים – מיקומם ואופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכי הרשות המקומית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p>

		לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי ולא מלובי או חזית המבנים הסחירים. (ראו ס' 26 בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	היות והבינוי בתאי שטח 100 - 101, הינו בקיר משותף יחד עם תא שטח 200, אין יכולת פיזית והצדקה לא לפנות את המבנים המסומנים להריסה המשותפים הן לתא שטח 100, 101 ע"י מבקש היתר הבניה.	4. מבוקש לחייב הריסת מבנים בתחום הבקשה להיתר בלבד ולא גם בשטחים הציבוריים הסמוכים לו. (ראו ס' ב.3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	אין אפשרות לקבוע חלקות השלמה עפ"י המוגדר בסעיף 70 לחוק. חלקות השלמה מיועדות להשלים מגרשי תכנון שמחוץ לקו הכחול של התכנית.	5. מבוקש לקבוע חלקות השלמה (536, 530, 289, 363, 1). (ראו ס' ב.4.א. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	ראה התייחסות לבקשה לקביעת חלקות השלמה במענה לסעיף 5 בהתנגדות זו.	6. מבוקש לאפשר הגשת טבלאות הקצאה מתוקנות במתחם יגאל אלון. (ראו ס' ב.4.ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
לדחות את ההתנגדות.	א. דיור מוגן - 1. מתאפשר בתכנית המופקדת במסגרת שטחי המגורים והדיור המכליל. 2. תא שטח 101 נמצא ברובו בתחום מגבלת המרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ואינו מאפשר דיור מוגן ברדיוס זה עפ"י תמ"א 18/4 סעיף 15.1 3. בנוסף עפ"י ניטור אויר שנעשה לא ניתן למקם שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-20 מ' ממפלס הרחוב. ב. התכנית כוללת שימושים עיקריים בתת הקרקע - להוסיף להוראות - בקומת המרתף העליונה עם תנאי אוורור ואור טבעיים ובכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס. ג. על מנת לייצר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות יש לציין לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר במקום עד.	7. שימושים מותרים - א. מבוקש להוסיף שימושים לדיור מוגן ו/או כל שימוש שהוועדה תראה לנכון לרשימת היעודים. (ראו ס' 1.47-50 בגוף ההתנגדות במקור). ב. מבוקש לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים מעל לקרקע, למעט מגורים. (ראו ס' 50.2 בגוף ההתנגדות במקור). ג. מבוקש להסיר החיוב לבנות עד 20% יח"ד קטנות, כך שיקבע שממוצע יח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי (כך ניתן להקים גם יח"ד קטנות יותר). (ראו ס' 51 בגוף ההתנגדות במקור).
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מגבלת 20 מ' נקבעה ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתוצאות הניטור שנערך במקום ועל פיו נקבע כי שימושים רגישים במגדלים המזרחיים יותרו מגובה 20 מ' לכל הפחות ממפלס הרחוב. יש להותיר דרישה זו ולהוסיף: ככל שישתנו התנאים לעת הכנת תכנית העיצוב, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ובדיקות סביבתיות שיידרשו (יש להוסיף סעיף בפרק 6.3 עיצוב פיתוח ובינוי). על היזם להביא בחשבון במסגרת החלטתו את נושא לוחות הזמנים הנדרשים לצורך ביצוע הבדיקות שתידרשנה (יש לקבל מכתב התחייבות לכך מהיזם בעניין)	8. מבוקש לבטל הדרישה לשימושי מגורים החל מגובה 20 מ'. למצער - לקבוע כי מגבלה זו תעמוד בתוקפה רק ככל שימצא כי קיימת מגבלה סביבתית וכי ניתן יהיה לבטל דרישה זו בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. (ראו ס' 52 בגוף ההתנגדות במקור).
לקבל חלקית את ההתנגדות.	א. התכנית כוללת זכויות בניה נרחבות מאד, החורגות מהיקפי הבינוי הנהוגים בעיר ובסביבה (רח"ק 20 המחושב ממרבית שטחי מגרש המקור עם הקצאות מינימליות ולא מספקות לצורכי ציבור). מומלץ לחייב מרפסות בשטחי התעסוקה מתוך שטחי	9. הערות לטבלת הזכויות - א. מבוקשת תוספת שטחים למרפסות בשטחי תעסוקה בנוסף לשטח העיקרי ובהיקף של כ-50 מ"ר לקומה. לחלופין -

<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לקבל את ההתנגדות. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התעסוקה העיקריים המותרים בתכנית המופקדת – לפחות 50 מ"ר לכל קומת תעסוקה (כנ"ל לגבי מרפסות עבור מלונאות במידה ויוקם השימוש – יחויבו מתוך סך השטחים העיקריים בתכנית ולא מעבר).</p> <p>ב. אין לאפשר תוספת שטחי מגורים עיקריים מעבר לקבוע בתכנית המופקדת. התכנית כוללת מסי' יחידות רב והיקף גבוה מאד של זכויות בניה לשימושים סחירים ולמגורים, ואחוז זכויות למגורים מעבר לקבוע במתאר לאזור מע"ר (כ-29% לעומת עד 25% לשימושים נלווים בתכנית המתאר תא/5000).</p> <p>הוראות התכנית המופקדת קובעות שטח ממוצע של עד 80 מ"ר עיקרי. בפועל מתקבל שטח ממוצע בכלל התכנית של 65 מ"ר עיקרי ליחיד העומד בהוראות התכנית.</p> <p>מומלץ לתקן את הוראות התכנית כך שיאפשרו גמישות במס' יחידות הדיור בין 530 (80 מ"ר עיקרי) לבין 660 יחיד (65 מ"ר עיקרי).</p> <p>ג. קיים בהוראות התכנית – יש להבטיח את איכותם ולאפשר רק באישור איכות סביבה.</p> <p>ד. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.</p> <p>ה. מקובל בהתאם למדיניות הוועדה.</p> <p>ו. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.</p>	<p>מבוקש לאפשר המרה של שטחי שירות לתעסוקה למרפסות ובלבד שלא יפחת מ-25% שטחי שירות. לצד זאת, מבוקש להסיר הערה (5) לטבלה שקובעת כי שטחי מרפסות ביעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים. (ראו ס' ב.6.א. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. תיקון טעות אריתמטית בזכויות המגורים בתא שטח 101 – כדי לקיים 25% מגורים בתא שטח 101 יש להוסיף זכויות חסרות – כ-4,350 מ"ר עיקרי. (ראו ס' ב.6.ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ג. מבוקש להתיר ניווד זכויות בניה מעל הקרקע לתת הקרקע. (ראו ס' 63.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. להסיר ההוראה האוסרת על הסבת שטחי מגורים לא ממומשים לשימושים מותרים אחרים. (ראו ס' 63.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ה. מבוקש להתיר הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי (שטחי חניה שיתברר כי אינם נדרשים עוד). (ראו ס' 63.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ו. ככל שתאושר תוספת זכויות במגרשים אחרים בהתאם להתנגדויות שיוגשו – מבוקש להתיר תוספת זכויות ביחס מתאים בכלל מגרשי התכנית. (ראו ס' ב.6.ד. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>הסוגיה נדונה בדיון בוועדה ולאור עמדת נת"ע נקבע שלא לאפשר זאת.</p>	<p>10. מבוקש לאפשר בניה זיזית בתא שטח 100 לאור המטרו החל מגובה שיקבע ע"י הוועדה. לכל הפחות – מבוקש לאפשר זאת בכפוף לאישורה של נת"ע להיתר שיוגש. (ראו ס' ב.7. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א-ג - בהתייחס לבקשה להקים חניות פרטיות בתא שטח 200 – לא ניתן ולא נכון להתיר חניות פרטיות במגרש ביעוד חום למבני ציבור. נושא זה כבר נדון ע"י הוועדה המחוזית והיא קבעה בהחלטותיה מיום 2020.12.21 בסעיף 1.ג.2, כי בתא שטח 200 החניה תהיה ציבורית בלבד (תוך מתן זכות מעבר).</p> <p>ד - יש גישה ממגרש 100 לתת הקרקע וככל שגישה זו קיימת, תתוכנן ותוקם, יש להבטיח שהיא תסדיר גישה גם למרתף המגרש הציבורי (מגרש 200).</p> <p>ה - עוד נוסף, כי התכנית הנ"ל איננה תכנית</p>	<p>11. ניהול מערך חניונים משותף –</p> <p>א. הוספת שימושי חניה בכלל יעודי הקרקע בתכנית. (ראו ס' 77.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ב. תיקון סעיף 4.3.2.ג הקובע שבתא שטח 200 יוקמו חניות ציבוריות בלבד ולאפשר הקמת מקומות חנייה פרטיים בתא שטח זה. (ראו ס' 77.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

	<p>תלת ממדית ותא שטח 200 יירשם בבעלות מלאה ויחידה של העירייה, וכמובן ללא רישום של זכויות אחרות/פרטיות (הצמדת חניות) בתא שטח זה. לאור היקף הבינוי במתחם ולאור סיווגו של תא שטח 200 ביעוד ציבורי, יש להשמיש תא שטח זה על כלל שימושיו (כולל השימוש לחניה) המותרים לטובת הציבור בלבד.</p>	<p>ג. השמטת סיפא סעיף 1.3.4.ב הקובע כי החניונים בתת הקרקע של המבנים ומוסדות הציבור יהיו "לשימושים ציבוריים". (ראו ס' 77.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. הסרת סעיף 1.6.6 מההוראות הקובע כי "מקומות החניה בתא שטח 200 ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב וכי הנגישות לחניון זה תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבניה לתא שטח 100". (ראו ס' 77.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ה. בנוסף לכך, מבוקש לאפשר <u>רישום תלת מימדי</u>, בכפוף להסדרה קניינית בין בעלי הזכויות בשטחי התכנית, באופן שיאפשר לבעלי הזכויות בתכנית להגיע להסכמה בעניין <u>ניהול מערך חניונים משותף</u>, לרבות האפשרות להקים מקומות חניה פרטיים בתא שטח 200 ולהפך. (ראו ס' 78 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות.</u></p>	<p>יש להבטיח אוורור המרתפים למקום בו לא יהווה מטריד. במידה וכל השטחים הסובבים מיועדים לטובת הציבור ניתן לאוורר לג המבנה.</p>	<p>ו. מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 <u>מסעיף 6.7 שמונע אוורור מרתפים</u> כלפי הרחובות והשטחים הפתוחים. לחלופין – להוסיף לסיפא הסעיף "למעט לכיוון רמפת הגישה לנתיבי איילון – רמפת 300 שמדרום לשטח התכנית" שיאפשר לתא שטח 100 לאוורר את מרתפו לכיוון רמפה 300. (ראו ס' 9.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות.</u></p>	<p>אין מקום לאפשר גישת רכב פרטי מכיוון הכניסה הדרומית למגרש שמוגדרת בהוראות התכנית ככניסה תפעולית בלבד. יש מקום לאפשר גישה נפרדת לרכבים תפעוליים, יתרה מזאת תת הקרקע מאפשר שימושי לוגיסטיקה ותיפעול עירוניים שונים שיכול וידרשו כניסה נפרדת תפעולית כמעין זו ללא הפרעה של רכבים פרטיים.</p>	<p>ז. מבוקש <u>לאפשר כניסה למתחמי התכנית מדרום על ידי תיקון סעיף 6.5.3.ב</u> אשר קובע כי הכניסה מכיוון רמפה 300 תשמש ככניסה תפעולית בלבד, באופן שייקבע כי רמפה זו תשמש למעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה. (ראו ס' 10.ב בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p><u>לדחות את ההתנגדות.</u></p>	<p>ניהול מי נגר אינו מצוי באחריות מגרש אחד אלא כלל תחום התכנית ולכן התיקון אינו מקובל.</p>	<p>ח. <u>שטחי לחלול והשהיה</u> – מבוקש לתקן סעיף 6.1.11 כך שיקבע כי "הנפח... בשטח התכנית <u>בכללותה</u>... יעמוד לפחות על 75%... <u>כאשר שטחי ההשהיה</u>...</p>	

		יקבעו בתאי השטח 102 ו-103 בלבד". (ראו ס' ב.11 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	מרחב התכנית מעורב השימושים עמוס בשטחי תעסוקה ויידרשו בו שאטלים מסוגים שונים (אוטובוסים, מיניבוסים וכולל) כחלק ממערך תחבורה מקיימת כוללני והסעת המונים. ובכל מקרה הנ"ל ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בניסוח הקיים.	ט. שאטלים – מבוקש לקבוע כי "ניתן להקצות" במקום "יש להקצות" . (ראו ס' ב.12 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	י. תיקון טכני – הסרת סעיפים הנוגעים לחלקה 2108 בגוש 7094 שאינה רשומה. (ראו ס' ב.13 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות	תואם חלקית את ס' 11.1 להתנגדות מה"ע – מבוקש כי כלל התכנית תהיה לאיחוד וחלוקה. ראו פירוט בס' 11.1 להתנגדות מה"ע.	יא. תיקון טכני - הוספת סעיף הפקעה בנוגע לשטחי ציבור. (ראו ס' ב.14 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	הוראות התכנית אינן נוגעות בקניין פרטי.	יב. תיקון טכני – הוספת סעיף לעניין נשיאה בהוצאות עריכת וביצוע התכנית. על מנת לוודא את ההוצאה לפועל של סעיף זה, מבוקש כי תשלום הוצאות עריכת התכנית למגישת התכנית יערך כתנאי להוצאתו של היתר בניה ראשון בכל מגרש. (ראו ס' ב.15 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור)		
ראו מענה למתנגד מס' 6.	ההתנגדות תואמת את התנגדות מס' 6 של מתכנן התכנית אזי המענה הינו בהתאמה.	יג. המתנגדת מצטרפת ותומכת בכלל סעיפי ההתנגדות שהוגשה מטעם עורכי התכנית. (ראו ס' ב.16 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	גישת הוועדה המקומית כי תנאי למתן היתר בניה למגרשים 100 - 101 הינו הריסת המבנה הקיים בשטח מגרש 200.	1. בתא שטח 200 קיים בניין המושכר למשרד הבריאות ומשמש מקור פרנסה יחיד לחברות – לכן מבוקש להתנות הבניה בתא שטח 200 והריסת הבניין הקיים בהוצאת היתר בניה באחד לפחות מתאי השטח 100/101. (ראו ס' 4.1-4.6 בגוף ההתנגדות במקור).	חב' אפלווג בע"מ ואישוני (תאי שטח 100 ו-101) ע"י עו"ד יגאל סבג	2
לדחות את ההתנגדות.	אין זה מעניין הוועדה להתערב בהסכמים מסחריים פרטיים בין בעלים.	2. מטעמי זהירות מובהר שאין לשנות את חלוקת הזכויות בתאי השטח 100 ו-101 משום שנעשתה בהתאם להסכמות הצדדים. (ראו ס' 4.7 בגוף ההתנגדות במקור).		
ראו מענה למתנגד מס' 1.	ההתנגדות תואמת את התנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ אזי המענה הינו בהתאמה.	3. בכפוף לאמור לעיל – מצטרפים להתנגדות החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	היקף שטח מגרש 200 לא השתנה. זכויות הבניה בתא השטח הציבורי הופחתו מסך של 24,000 מ"ר לסך של 18,000 מ"ר, ולכן אין תוספת זכויות למגרש זה לקראת ההפקדה אלא הפחתה	1. התנגדות לתוספת קומות למבנה הציבורי (תא שטח 200) – שינוי גובה הבניין הציבורי	חב' א.ח.ק (תא שטח 101) ע"י עו"ד ארז	3

	ספיר ומרטין סטרוגו	<p>בתא שטח 200 ל-7 קומות. לחלופין - מבוקש להוסיף קומות תעסוקה בהתאם לתוספת הקומות למבנה הציבורי וזכויות בניה לתא שטח 101 בהתאם, כך שקומות המגורים תחלנה מעל הבניין הציבורי. (ראו ס' 16-36.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>בזכויות. קביעת גובה מבנה הציבור והוספת קומות מ-7 ל-10) נבעו בשל היקף הזכויות ובכדי לאפשר מימושן תחת מגבלות הפקעות המטרו, קווי בניין, קומות ותכנית, אינן "שרירותיות וללא הצדקה", ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך החלטותיה מיום 22.12.2020. שטחי הציבור אינם על חשבון המתנגד אלא הקצאה לצרכי ציבור. הטענה כי השטחים יישארו ריקים הינה השערה ריקה וחסרת כל ביסוס. חשוב לציין כי גם במגבלת גובה זו לא ניתן עדיין לממש את זכויות הבנייה של המבנה הציבורי, ולכן לטענה כי יש להפחית את גובה המבנה הציבורי אין ממש.</p>
	2.	<p>מבוקש לקבוע שהשטח הציבורי בתוך המגדל בתא שטח 101 יהיה בצמוד לתא שטח 200 והגישה לשטחים אלה תהיה מתוך הבניין הציבורי ולא מלובי או חזית המגדל. (ראו ס' 36.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>יש לשמור על גמישות בשימוש ולכן אין להגביל במסגרת הוראות התכנית את השטחים הציבוריים המבונים – מיקומם ואופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכי הרשות המקומית.</p>
	3. תוספת זכויות – א. <u>תיקון טעות אריתמטית</u> – כדי לקיים 25% מגורים יש להוסיף זכויות חסרות – 4,350 מ"ר עיקרי ולהוסיף 5 קומות. (ראו ס' 37-38 בגוף ההתנגדות במקור).	<p>תכנית טרה כוללת נפחי בנייה העולים באופן משמעותי על מסגרת תכנית המתאר העירונית. התכנית כוללת מרכיב מגורים משמעותי, גבוה באופן ניכר מזה שהומלץ על ידי הוועדה המקומית (ללא שלביות). לפיכך, ובהתחשב במערך שטחי הציבור המצומצם המוקצה במסגרת תכנית זו, לא מומלצת תוספת של שטחי מגורים מכל סוג שהוא. טענת המתנגד לפיה התכנית קובעת שטח ממוצע ליחיד 80 מ"ר אינה מדויקת, התכנית קובעת ששטח הממוצע של יחידות הדיור לא יעלה על 80 מ"ר. ואכן בסעיף נוסף מנחה כי השטח הממוצע יהיה 65 מ"ר. אין סתירה בין השניים. לפיכך, לא מומלץ להוסיף שטחי בנייה למגורים. לחילופין, עומדת בפני המתכנן האפשרות והגמישות להקטין את מספר יחידות הדיור הכולל ולהעלות את שטחן הממוצע של יחידות הדיור עד ל 80 מ"ר.</p>	
	ב. תוספת זכויות בניה וקומות במגדל (בכלל ולכל הפחות - לתעסוקה) בשל <u>הסכם התועלות</u> שנחתם עם העירייה. (ראו ס' 39-43 בגוף ההתנגדות במקור). ג. בהקשר לעיל, ניוז שטחי הציבור הבנויים במגדל בתא שטח 101 לתוך הבניין הציבורי בתא שטח 200. (ראו ס' 44-45 בגוף ההתנגדות במקור).	<p>נקודת ההנחה היא שזכויות הבניה הסחירות אינן מוקנות אלא מותנות בעמידה של היזם בכך שהציבור ייצא נשכר דה פקטו מהתכנית. משום כך אין להכיר בשווי מרכיב הקרקע. לא יועברו זכויות סחירות אל מגרש למבנים ומוסדות ציבור שניתן כהקצאה לצרכי ציבור.</p>	
	4. שימושים מותרים – מבוקש להוסיף שימוש לדיור <u>מוגן</u> ו/או כל שימוש שהוועדה תראה לנכון לרשימת היעודים. (ראו ס' 50.1 בגוף ההתנגדות במקור).	<p>דיור מוגן- 1. מתאפשר בתכנית המופקדת במסגרת שטחי המגורים והדיור המכליל. 2. תא שטח 101 נמצא ברובו בתחום מגבלת המרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ואינו מאפשר דיור מוגן ברדיוס זה עפ"י תמ"א 18/4 סעיף 15.1 3. בנוסף עפ"י ניטור אור שנועשה לא ניתן למקם שימושים רגישים בגובה הנמוך מ-20 מ' ממפלס הרחוב.</p>	

<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>תואם חלקית את התנגדות מה"ע ס' 3.1. התכנית כוללת שימושים עיקריים בתת הקרקע. יש להוסיף להוראות – בקומת המרתף העליונה עם תנאי אזור ואור טבעיים ובכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס.</p>	<p>5. מבוקש לאפשר <u>בתת הקרקע</u> את כל השימושים המותרים על הקרקע, למעט מגורים וכן לאפשר "שימושי לוגיסטיקה, שירותי רכב, מסחר, שירותים אישיים, בילוי ופנאי, שירותים לרווחת דיירי המגורים, המלונאות והתעסוקה". (ראו ס' 50.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>על מנת לייצר תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות יש לציין לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר במקום עד.</p>	<p>6. מבוקש <u>לבטל את תמהיל יח"ד</u> (הקובע עד 20% יח"ד קטנות) כך שיקבע שמוצע יח"ד יהיה עד 80 מ"ר עיקרי (כך ניתן להקים גם יח"ד קטנות יותר). (ראו ס' 50.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה קודם בסעיף 8 בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.</p>	<p>7. <u>מבוקש לבטל</u> הדרישה לשימושי מגורים החל מגובה 20 מ'. למצער – לקבוע כי מגבלה זו תהיה ככל שתמצא מגבלת איכות סביבה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. (ראו ס' 50.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תואם את בקשת העירייה בהתנגדות מה"ע להקצות ולרכז את זכויות העירייה בגין השטחים הסחירים במגרש 100 בלבד.</p> <p>לא יועברו זכויות סחירות אל מגרש למבנים ומוסדות ציבור שניתן כהקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>8. מבוקש <u>לרכז את זכויות העירייה</u> והמדינה במצב היוצא אך ורק בתא שטח 100. (ראו ס' 51-53 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>9. לחלופין – מבוקש לרכז בתא שטח 200 כאמור לעיל. (ראו ס' 54 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>תואם את בקשת העירייה בהתנגדות מה"ע להקצות ולרכז את זכויות העירייה בגין השטחים הסחירים במגרש 100 בלבד. מותנה בהסכמת כלל הבעלים בלוח ההקצאות.</p>	<p>10. מבוקש לבצע עדכון והתאמות לטבלת ההקצאות בהתאם להסכמות בין בעלי הזכויות. (ראו ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ראו מענה קודם לסעיף 11 בכללותו בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.</p>	<p>11. <u>חניה בתא שטח 200</u> - (ראו ס' 5. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>א. מבוקש לקבוע שהחניון בתא שטח 200 ישרת גם את המגדלים בתאי השטח 100 ו-101. מוצע שחניה ציבורית בתא שטח 200 תוחכר לטובת מגדלים אלה.</p> <p>ב. מבוקש לקבוע כי בהסכמה שבין העירייה לבין המגדלים בתא שטח 100 ו-101 ניתן יהיה למלא חלק מתקן החניה למגדלים מתחת למגרש הציבורי תא שטח 200.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בהתאם למדיניות העירונית לאזור זה ולאור תקן החנייה המופחת למגורים, הוחלט לא</p>	<p>12. מבוקש לאפשר הצמדת חניות</p>	

	להצמיד את החניות ע"מ ליעל את השימוש במשאב החנייה.	למגורים. (ראו ס' 60 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	א. קיים בהוראות התכנית – יש להבטיח את איכותם ולאפשר רק באישור איכות סביבה.	13. השגות לטבלה 5 – א. להסיר את הערה 5 לטבלה ולקבוע כי יותר נידוד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע. (ראו ס' 63.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ב. התכנית עתירת זכויות ואין מקום לתוספת שטחים עיקרי או שרות מעבר לתכנית המופקדת וכן לא לאפשר הסבת שטחי שרות לעיקרי.	ב. הערה ג' – מבוקש לאפשר הסבת שטחי שירות לעיקרי ומעיקרי לשירות ובלבד שסך שטחי השירות לא יפחת מ- 25%. (ראו ס' 63.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ג. ראה מענה לסעיף לעיל.	ג. הערה ה' -מבוקש להסיר הסעיף ולאפשר הסבת שטחי מגורים לא ממומשים לשימושים מותרים אחרים. (ראו ס' 63.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	ד. מקובל בהתאם לעמדת הוועדה המקומית.	ד. מבוקש לאפשר הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטח עיקרי ככל שלא ידרשו לצרכי חניה. (ראו ס' 63.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	סעיף 3.2 להוראות התכנית אינו מבטא את השטחים המדויקים של התכנית. השטחים הסופיים נקבעים במדידה אנליטית בעת רישום האיחוד והחלוקה בטאבו.	14. כללי – א. קיים פער של כ-794.15 מ"ר בהיקף שטח התכנית בין מצב מוצע למאושר. (ראו ס' 62.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	לאור השינויים שעברה התכנית בנפחי הבינוי והשפעות תכנית המטרו מעל הקרקע, ניתן לקבל תיקון זה.	ב. סעיף 4.2.2(א)1 – מבוקש למחוק את המילה "מחייבת" (בניה מגדירת דופן). (ראו ס' 62.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	אין מניעה לכך.	ג. סעיף 6.1(א)3 – מבוקש לקבוע שהשימושים הקיימים יהוו שימוש חורג עד להוצאת היתר בניה ראשון בכל תא שטח. (ראו ס' 62.3 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הקמת הרמפה נועדה לאפשר מימוש הפרויקט.	ד. סעיף 6.1(ג)4 – מבוקש למחוק הסעיף שקובע את הקמת הרמפה הזמנית במגרש 101 כתנאי להיתר בניה ראשון. (ראו ס' 62.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה קודם לסעיף 11. ח' להתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.	ה. סעיף 6.1.11 – שטחי נגר וחלחול – מבוקש לקבוע שאלה יהיו ממגרשים 102 ו-103 בלבד. (ראו ס' 62.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	יש לקבוע בתכנית נתונים בסיסיים כגון היקף שימושים, גובה ועוד.	ו. סעיף 6.14(1) – מבוקש לבטל סעיף סטייה ניכרת ביחס לגובה המגדל ולקבוע זאת במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. (ראו ס' 62.6 בגוף ההתנגדות במקור).		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה קודם לסעיף 11.11 בהתנגדות מס' 1 של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.</p>	<p>ז. סעיף 6.7 – מבוקש להחריג את תאי השטח 100-101 כדי לאפשר להם לאוורר את המרתפים. (ראו ס' 62.7 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הבקשה לפתיחת חלונות ומרפסות מעל חלקה 200 (תא שטח ציבורי) תביא לפגישה בתפקוד של השטח הציבורי ולפיכך אינה מקובלת.</p>	<p>ח. מבוקש להטמיע הוראות המאפשרות פתיחת חלונות ומרפסות בחלק שמעל תא שטח 200 באגף הדרומי. (ראו ס' 62.8 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>תיקון טכני.</p>	<p>15. עדכון וסנכרון בין כלל מסמכי התכנית – בינוי, קומות, מקרא, שטח התכנית וכו'. (ראו ס' 64 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>טבלת ההקצאות נערכה בהתבסס על נסחי רישום 3.3.2020, כך שהטבלה תואמת את נסח הרישום למועד עריכתה. השינויים באחזקות בוצעו לאחר מועד עריכת הטבלה. יצוין כי אין התנגדות לתקן הבעלויות העדכניות.</p>	<p>1. שינוי חוות דעת שמאי הוועדה: א. עדכון שמות הבעלים והחלק בבעלות בהתאם לנסח רישום עדכני. (ראו ס' 9.1 ו-10.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>משה וישראל דיטלצויג (תא שטח 102) ע"י אונגיל</p>	<p>4</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>החלק היחסי באחוזים מתייחס אך ורק לזכויות הבניה המוקנות לבעלים במצב החדש. החלק היחסי בשבר מיועד לצורך הקצאת החלקים בעת רישום הבית המשותף. ראה לענין זה הערה בסוף טבלת ההקצאות "החלק הרשום במגרש 102 על שם עיריית תל אביב-יפו מתייחס אך ורק לשטחי הציבור המבונים". טענת השמאית (נחמה בוגין) איננה מקובלת לגבי אי רישום בעלות העירייה בחלקים בשטח המגרש הסחיר. העירייה חייבת להירשם כחלק מהבעלים במגרש 102, בשל חלקה היחסי במגרש ובזכויות הבניה המוקצות לתא שטח זה כשטח ציבורי. בפועל אין אפשרות לא לרשום את בעלות העירייה בחלקים, בשטח שמתחת לקו, היות ואין המדובר בתכנית תלת-ממדית ואין לעירייה יכולת להפקיע ולתפוס חזקה בשטח הציבורי בתחום המגרש הסחיר. אי רישום הזכויות בנסח הרישום/בלוח ההקצאות משמע שאין יכולת פיזית לעירייה להחזיק במקרקעין הציבורי כבעלים. רישום העירייה כבעלים "במצב היוצא" בלוח ההקצאות מהווה דבר שבשגרה בכלל התכניות הכוללות הקצאת שטח ציבורי בנוי. רישום שיעור זכויות העירייה בחלקים בלוח ההקצאות, כפי המצוין בנסח המופקד, צריך להיות בדיוק לפי שיעור הזכויות לטובת הציבור מסך כלל הזכויות במגרש סחיר זה (בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנית), כל זאת לטובת הרישום בעתיד במסמכי הבית המשותף. לוחות ההקצאה של התכנית הופקדו באישור שמאי הוועדה המחוזית, ומפרטים במדויק את זכויות העירייה במגרש זה, ואין מקום לשינוי כזה או אחר ברישום הזכויות. הטענה כי חלקם היחסי של בעלי הזכויות נפגע דינה להידחות על הסף, היות והתכנית הנ"ל מקנה סל זכויות רחב היקף ומשביחה לאין ערוך את מצבם של הבעלים בשטח התכנית, ובגין וכחלק מהשבחה זו ישנה הפרשה מקובלת/נדרשת לצורכי ציבור, הבאה לידי ביטוי ברישום בלוח ההקצאות ובהמשך בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף.</p>	<p>ב. תיקון חוסר התאמה בחלק היחסי של הבעלים במגרש במצב היוצא בין העמודה הרשומה בשברים לבין העמודה הרשומה באחוזים. פתרון על ידי תיקון טבלת ההקצאות מבלי להביא בחשבון את חלקם של העירייה בשטח למבני ציבור. לחילופין קביעת שווי לזכויות הבניה למבני ציבור בתחום מגרש 102 ובהתאם לשווי קביעת החלק היחסי של העירייה במגרש כך שהחלק היחסי של שאר בעלי הזכויות לא ייפגע. (ראו ס' 9.2 ו-10.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תרומת המחברים למי"ר בנוי שהובאה בחשבון בטבלת ההקצאות הובאה בחשבון בעקרונות השומה. לצורך קביעת תרומת המחברים בעת עריכת הטבלה ביקרו שמאי התכנית בנכסים ובחנו את רמת הגמר, נכון למועד הביקורים. אין מקום לעדכן את תרומת המחברים בגין שיפוץ שנערך לאחר מועדי הביקור בנכסים. יצוין כי את רמת הגמר של הנכסים בבנין בחלקה 308 ניתן לראות בטבלה בסעיף 5.2.6 למסמך העקרונות, ובסעיף 7.11 מפורטת תרומת המחברים. לסיכום: תרומת המחברים שניתנה לת"ח 1-2 תואמת את מצבן הפיזי נכון למועד הביקורים שבוצעו בנכסים נשוא הטבלה. גובה התוספת שניתנה ליחידות משופצות הינה ראויה.</p>	<p>ג. תרומת המחברים - חישוב לפי מבנה משופץ. בחוות הדעת לא פורט מה עלות המחברים שהובאה בחשבון לכל ת"ח. תרומת המחברים לת"ח 1+2 הוערכה בחסר, וזאת מאחר ובמהלך החצי השנה האחרונה נערך שיפוץ מקיף בנכס והוא הושכר כחנות. מבוקש להעריך את ת"ח 1+2 כמשופצות ולבחון את גובה התוספת שהובאה בחשבון ליחידות משופצות. (ראו ס' 9.3 ו-10.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לדעת שמאי התכנית, תוספת השווי של 50% בגין קומת הקרקע ותוספת הפינתיות הינן ראויות. התוספת בגין פינתיות משקפת את החשיפה לרחוב נח מוזס.</p>	<p>ד. שינוי מקדמי התאמה לנשוא השומה - חישוב מקדם שווי בגין קומת הקרקע- תוספת שווי בשעור של 50% בגין קומת הקרקע אינה מספקת. יש להביא בחשבון מעבר לתוספת בגין קומת קרקע ופינתיות, תוספת בגין חשיפה לרחוב נח מוזס בשעור של 30% לכל הפחות. (ראו ס' 9.4 ו-10.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>לטענת שמאי התכנית, אין מחלוקת לגבי העובדות התכנוניות בגין חלקה 536 אשר ייעודה דרך, ערב תכנית 1205 אשר שינתה את ייעודה לשטח לתכנון בעתיד. שמאי התכנית מציין כי לאחר דיון עם השמאי היועץ של הועדה המחוזית, נקבע כי לא ניתן להתעלם מיעוד הקרקע לשטח לתכנון בעתיד. לפיכך, הוצבה החלקה בטבלת האיזון "מעל לקוי" ובשווי התואם יעוד לדרך, דהיינו שווי של 10% משווי של הקרקע בבנין התעשייה הממוקם בחלקה 308.</p>	<p>ה. לא להקצות שטחים סחירים בגין חלקה 552 בגוש 7093 וכלילה בטבלת האיזון מתחת לקוי – לחלקה 536 בשטח 552 מ"ר (כנראה שבהתנגדות נרשם בטעות חלקה 552) בגוש 7093 המסווגת ביעוד דרך הוקצו זכויות בניה במצב היוצא. החלקה בבעלות מדינת ישראל ורשומה ביעוד דרך הייתה צריכה להיות מתחת לקוי. (ראו ס' 9.5 ו-10.5 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א. הסככה הממוקמת בחצר המשויכת לת"ח 1 בשטח של 56.12 מ"ר הובאה בחשבון בתרומת המחברים (ראה מסמך העקרונות עמוד 26). לענין שווי המחברים בגין הסככה נקבע שווי של 1,500 ש"ח/מ"ר שהוא לדעת שמאי התכנית בהחלט ראוי ונכון. ב. בעת עריכת טבלת ההקצאות ניתן ע"י שמאי התכנית שווי אבסולוטי גבוה יותר לאולמות שבקומת הקרקע לעומת האולמות בקומות שבקומות העליונות. לענין הטענה כי השווי הראוי לאולמות בקומת הקרקע צריך להיות במקדם 1:2, הרי שבטבלת ההקצאות המופקדת נקבע מקדם שווי באולמות בקומת הקרקע של 1:1.5, המבטא אכן את מכלול המאפיינים</p>	<p>1. חלקה 308 – הערות לטבלת האיזון וההקצאה: א. יש להוסיף את עלות המחברים (סככות) בשטח החצר הצמודה לתת חלקה 1 שנבנו בהיתר. (ראו ס' 9.7.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. יש לתת מקדם גבוה יותר לאולמות בעלי שווי שוק גבוה יותר (האולמות בקומת הקרקע). השווי הראוי צריך להיות לפחות במקדם 1:2. (ראו ס' 9.7.2 בגוף ההתנגדות במקור). ג. אין התאמה בין השווי המתקבל בטבלת האיזון ובין השווי של הנכס לו היה נמכר היום בשוק</p>	<p>אלכס פרידר ואח' (תא שטח 102)</p>	<p>5</p>

		<p>החופשי. יש לאמוד את השווי היחסי של האולמות בהתאם לשווי השוק שלהם - שווי השוק של האולמות שנרשמו כחת חלקה 3 גבוה פי 2 לפחות מהשווי שנקבע בטבלאות האיחוד והחלוקה. (ראו ס' 9.7.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ד. השווי שניתן למחברים נמוך מאוד - יש לקבוע שווי של 5,000 ₪ לקומת קרקע ושווי של 4,500 ₪ לקומות העליונות. (ראו ס' 9.7.4-9.7.5 בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>ה. השווי שנקבע להצמדת החצרות לאולמות נמוך מאוד - שווי החצרות הינו 5% משווי מ"ר מבונה לתעשייה. (ראו ס' 9.7.6 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
	<p>של אולמות בקומת הקרקע, ובהם גובה המבנה.</p> <p>ג. טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15 המתייחס לנכסים בנויים באופן שבו נישום מרכיב הקרקע לצורך אומדן השווי היחסי, ובצידו שווי המחברים באופן נומינלי. ולכן הטענה בענין שווי השוק אינה רלוונטית.</p> <p>ד. לדעת שמאי התכנית תרומת המחברים שנקבעה בטבלת ההקצאות לפי 2,500 - 3,500 ₪/מ"ר תואמת את מצבם הפיזי.</p> <p>ה. לדעת שמאי התכנית שווי הקרקע היחסי של הצמדת החצרות בקומת הקרקע נקבע לפי 25% משווי מ"ר מבונה. מה שמשקף שווי שמאי הולם.</p>			
	<p>ניתן לקבל את הבקשה משיקולים עיצוביים וטכניים של תכנון המגדל.</p>	<p>1. <u>תוספת קומות</u> – מבוקש לאפשר 55 קומות במסגרת מגבלת הגובה המותרת כדי לאפשר גמישות תכנונית ועיצובית. (ראו ס' א.1 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	קנדל ואחי (תא שטח 102 ע"י עו"ד יצחק נרקיס	6
	<p>לטענת שמאי התכנית, אין מחלוקת לגבי העובדות התכנוניות בגין חלקה 536 אשר ייעודה דרך, ערב תכנית 1205 אשר שינתה את ייעודה לשטח לתכנון בעתיד. שמאי התכנית מציין כי לאחר דיון עם השמאי היועץ של הועדה המחוזית, נקבע כי לא ניתן להתעלם מיעוד הקרקע לשטח לתכנון בעתיד. לפיכך, הוצבה החלקה בטבלת האיזון "מעל לקו" ובשווי התואם יעוד לדרך, דהיינו שווי של 10% משווי של הקרקע בבנין התעשייה הממוקם בחלקה 308.</p>	<p>2. <u>חלקה 536</u> – נמצאת בתכנית תא/1205 ביעוד "דרך" ואף משמשת ככזו גם אם לא הפוקעה על ידי העירייה ולכן יש לסווגה כ-"דרך" ולא "שטח לתכנון בעתיד" ולהציבה מתחת לקו ולא להקנות לבעליה זכויות בתא שטח 102.</p> <p>לחלופין – להוסיף לתא שטח 102 610 מ"ר זכויות בניה בדומה ליתר המתחמים (ראו ס' א.2 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור כולל החישוב).</p>		
	<p>התכנית הני"ל איננה תכנית תלת-ממדית, אין להקים מרתפים בשטח הציבורי המסומן להנחיות מיוחדות: לדוג' תא שטח 310.</p>	<p>3. <u>סעיף 6.16.1</u> קובע שלא תותר הקמת מרתפים בשטח "הנחיות מיוחדות" ואילו סעיף 6.16.2 ד. קובע ההפך לעניין מרתפי חניה. מבוקש – למחוק את האיסור הקבוע הסעיף 6.1.6.1. (ראו ס' א.3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
	<p>המתנגד אינו מנמק כיצד/ באיזה אופן שינוי אורך החזית הלא אטומה ל-65% יטיב עם התכנון. הכוונה בחזית מסחרית היא חזית פעילה לדופן רחוב כפי שמפורט בסעיף 7.1 בהתנגדות מה"ע ולובאים אינם מספקים זאת.</p>	<p>4. <u>חזית לא אטומה (סעיף 6.4 י"א)</u></p> <p>א. מבוקש לקבוע שזו כוללת לובאים בנוסף לשימושי מסחר.</p> <p>ב. מבוקש לקבוע כי במגרש 102 אורך החזית הלא אטומה יהיה</p>		

		65% מאורך החזית על מנת לאפשר תכנון חזיתות מיטבי. (ראו ס' 4.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה קודם לסעיפים 3.ב-ג בהתנגדות מס' 3 של חברת א.ח.ק.	5. <u>התוספת להסכם התועלות</u> – מבקש לקבוע אחת מהחלופות הבאות: (1) שהתוספת תהיה בנוסף ולא על חשבון שטחים סחירים; (2) לערוך תחשיב חדש לשטח הציבורי הנוסף שלוקח בחשבון את זכויות הבניה שיגרעו מתא שטח 102 (כלומר ששטח המבנה הציבורי הנוסף יכלול הן את מרכיב הקרקע והן את מרכיב עלות הבניה). (ראו ס' 5.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	יש לדייק באילו שימושים/ תעסוקות מדובר, וניתן להטמיע סעיף בהוראות התכנית שככל שמדובר בשימושי תעסוקה 2: קביעת השימושים תעשה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, קיום תשתיות נדרשות, וביצוע בדיקות סביבתיות כשלב מקדמי.	6. <u>המשך שימושים חורגים גם לאחר היתר בניה ראשון</u> – להוסיף לסעיף 3.א.6.1 את הסיפא "למעט שימושים שחוות דעת סביבתית שתוגש תאפשר את המשך קיומם". (ראו ס' 6.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	אחריות ניהול מי נגר הינה של כלל תחום התכנית ונדרש מכל מגרש לשמור תכסית פנויה מבניה.	7. <u>ניהול נגר עילי</u> – מבוקש להבהיר כי החובה לשמור תכסית פנויה של 15% הינה מכל מגרש ומגרש. (ראו ס' 7.א בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	תיקון טכני.	8. תיקונים טכניים: א. <u>נספח נוף</u> – מבוקש למחוק את המלל "קו בניין בקומת קרקע" משום שמדובר בקו בניין כללי. כמו כן, מבוקש להבהיר את הסימון הגרפי בחזית מגרש 102 הפונה לרחוב מוזס. (ראו ס' 30.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. <u>נספח מים וביוב</u> – במגרש 102 מסומנים קווי תשתית שלא מופיעים במקרא. מבוקש להוסיף את מהותם למקרא ולסמנם לביטול/העתקה. (ראו ס' 30.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	באופן עקרוני אין מניעה לחידוד ולהבהרה כי יותרו השימושים האפשריים במסגרת מקבצי השימושים בתכנית המתאר תא/5000. עם זאת,	1. מבוקש להבהיר כי בשימושים ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה"	גורדון להשקעות תעשיות	7

	<p>ואחי (תא שטח 103) ע"י עו"ד מיטל טויסטר</p>	<p>יותרו שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1 ותעסוקה 2 כפי שנקבעו בתא/5000 הגם שהמפורט בהם כלול מטבעו בשימושי מסחר ותעסוקה. (ראו ס' 1 ב כללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>2. מבוקש לבטל ההוראה האוסרת על הצמדת חניות למגורים. (ראו ס' 2 ב כללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>3. מבוקש להבהיר כי סעיף 7.1 עוסק בהתניות לביצוע ולא בשלביות ביצוע. (ראו ס' 3 ב כללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p> <p>4. התייחסות להתנגדות מה"ע – מגורים מיוחדים (ראו ס' 38-40 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>נדרש להבהיר כי השימושים הללו אינם באותו סל. מסחר 1 ותעסוקה 1 – אפשר להעתיק את השימושים המותרים ממקבץ השימושים. מסחר 2 נכלל במסגרת השימושים הנוספים (עד 25%). ראו סעיפים 3.1 ו-3.2 בהתנגדות מה"ע.</p> <p>בהתאם למדיניות העירונית לאזור זה ולאור תקן החנייה המופחת למגורים, הוחלט לא להצמיד את החניות ע"מ לייעל את השימוש במשאב החנייה.</p> <p>תיקון לטובת הבהרה.</p> <p>לא ניתן להתנגד להתנגדות אלא במסגרת פרסום נוסף להתנגדויות (לפי סעיף 106ב) או בכל דרך אחרת המתאפשרת. עם זאת, מכיוון שהועלו טענות במסמך ההתנגדות, נתייחס לגופן: הטענה מלינה על כך שבמגרש 103 מרכיב המגורים חורג רק במעט מהחניית המתאר לעד 25% ולכן אין להטיל על המגרש גם דרישת דב"י/דיוור מיוחד. אבל לא כך המצב: במגרש 103 הוקצו אומנם למגורים כ 27% אך הם מחושבים מרח"ק 17.3, לא מרח"ק מירבי 12.8 כפי שנקוב בתכנית המתאר. לפיכך, מן ההיגיון שמרכיב הדיוור המיוחד יחול על כל מרכיב המגורים שמעל 25% מתוך 12.8. המלצה (לכל שטח התכנית ולא רק למגרש 103): על כל שטחי המגורים שמהווים את הדלתא שבין 25% מרח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר ועד מקסימום שטחי המגורים המותרים בתכנית יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מחצית השטחים ייקבעו כדירות דב"י על פי תיקון 120 לחוק, בהנחה מקסימאלית על פי החוק ולתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. - המחצית השנייה של השטחים ייקבעו לדיוור להשכרה לצמיתות (במחירי שוק) בבעלות ובניהול אחודים. <p>*שטח ממוצע עיקרי + שרות ליחידות אלו הדב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של יחידות הדיוור הרגילות.</p>
8	<p>מתכנן התכנית ישר אדריכלים</p>	<p>1. טכני – א. מבוקש להוסיף את תא/5000 ביחס של שינוי. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. מבוקש כי מסמכי רקע כגון נספח תלת מימדי ועקרונות התכנון יוסרו מרשימת מסמכי התכנית. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור) ג. מבוקש למחוק את ההגדרה של "בניה מגדירת דופן" וכן כל התייחסות לכך במסמכי התכנית. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור)</p> <p>2. דיוור מכליל – מבוקש לתקן כך</p>	<p>תיקון טכני. לעניין בניה מגדירת דופן, לאור השינויים בתכנית ובתוצר המרחבי, ניתן לקבל תיקון זה.</p>
		<p>2. דיוור מכליל – מבוקש לתקן כך</p>	<p>לא ברורה הכוונה בניסוח זה.</p>

את ההתנגדות.	מוצע להגדיר עד 65 מ"ר שטח דירה עיקרי (עם פתרון מיגון חוץ דירת) או שטח עיקרי+ממ"ד.	ששטח יח"ד יהיה עד 65 מ"ר שטח דירתי. (ראו ס' 3* בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	אין מניעה, בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה במקרה של שימושים מטרדיים ובכפוף לתמ"מ 5.	3. מבוקש להתאים השימושים להגדרות הקבועות בתא/5000 וכן להותיר בתת הקרקע שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 כהגדרתם בתא/5000. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	לא מומלץ לאפשר באופן גורף את כלל השימושים מלבד מלונאות ומגורים. ניתן להוסיף סעיף המנחה להתאים את השימושים המבוקשים בתת הקרקע לתנאים המתאימים מבחינת אוורור, אור טבעי וכיוצ"ב, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	4. מבוקש להוסיף לשימושים התת קרקעיים במגרשים הסחירים את השימושים המותרים על הקרקע למעט יח"ד וחדרי מלון. (ראו ס' 4* בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה קודם לסעיף 3.א' בהתנגדות מס' 3 של חברת א.ח.ק.	5. תיקון סתירה בין הצפיפות הקבועה בתכנית, מספר יח"ד ושטח עיקרי למגורים – מבוקש להוסיף שטחים עיקריים למגורים לתאי השטח 101-103 שהשטחים העיקריים בהם למגורים חושבו לפי שטח ממוצע עיקרי ליח"ד של 65 מ"ר ולא לפי 80 מ"ר (טבלה מפורטת בהתנגדות). (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	אין לאפשר העברת תשתיות מתחת לשצ"פ. שטח השצ"פ שנקבע בתכנית מצומצם מאוד. יש להבטיח את תפקידו כמרחב נטיעה, ניהול והשהיית מי נגר.	6. מבוקש למחוק סעיף 2.א.4.4.2 ולהותיר תשתיות תת קרקעיות בתחום השצ"פ. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	יש לקבוע בתכנית נתונים בסיסיים כגון היקף שימושים, גובה ועוד.	7. מבוקש להסיר את הנחיות ומגבלות הגובה לכל התכנית. גובה הבינוי לא יעלה על מגבלות רת"א. כמו כן מבוקש למחוק את סעיף 6.14.1 הקובע כי סטיה מהגובה שבטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת. (ראו ס' 7 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	בהתייחס לבקשה להקים חניות פרטיות בתא שטח 200 – לא ניתן ולא נכון להתיר חניות פרטיות במגרש בייעוד חום למבני ציבור. נושא זה כבר נדון ע"י הועדה המחוזית והיא קבעה בהחלטותיה מיום 21.12.2020 בסעיף 1.ג.2, כי בתא שטח 200 החניה תהיה ציבורית בלבד (תוך מתן זכות מעבר). יש גישה ממגרש 100 לתת הקרקע וככל שגישה זו קיימת, תתוכנן ותוקם, יש להבטיח שהיא תסדיר גישה גם למרתף המגרש הציבורי (מגרש 200). עוד נוסף, כי התכנית הנ"ל איננה תכנית תלת ממדית ותא שטח 200 יירשם בבעלות מלאה ויחידה של העירייה, וכמובן ללא רישום של זכויות אחרות/פרטיות (הצמדת חניות) בתא שטח זה.	8. לאפשר בהסכמת בעלים להקים מערך חניונים משותף ללא תלות בתאי השטח ולכן מבוקש להוסיף שימושי חניה לכל היעודים ולמחוק את תחילת סעיף 4.3.2.ג(ב) לפיו תתאפשר הקמת חניות ציבוריות בלבד בתחום המגרש הציבורי. (ראו ס' 8 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הפחתת גובה המבנה הציבורי במגרש 200 לבינוי ב-7 קומות, תגרום דה פקטו לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המוקנות לתא שטח זה תחת מגבלות קווי הבניין, קומה והתכסית.	9. הנמכת המבנה הציבורי ל-7 קומות. לחלופין – להורות על שמירת	

	<p>הפחתת מספר הקומות למעשה מרוקנת מתוכן את ההקצאה של המגרש החום/הציבורי. בדיון הקודם בתכנית הופחתו זכויות השטחים למבנה הציבורי מ- 24,000 מ"ר ברטו (עיקרי + שרות), לסך של 18,000 מ"ר.</p> <p>גובה הבנייה המותרת במגרש הציבורי, מאפייני הבינוי והתאמתו לרחוב ולבינוי הגובל תיבדק במסגרת תכנית העיצוב ולא מומלץ לצמצמו.</p> <p>יתרה מכן הפחתת גובה המבנה הציבורי במגרש 200 לבינוי ב-7 קומות, תוביל דה פקטו לכך שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה המוקנות לתא שטח זה תחת מגבלות קווי הבניין, קומה והתכסית.</p> <p>במידה ותהיה המלצה על נסיגה בקומות עליונות מוצע לשקול בחיוב שנסיגה זו תחול גם על מגדלי התעסוקה שלצד המבנה הציבורי.</p>	<p>נסיגת של 8 מ' בשלוש הקומות העליונות הן לרחוב יגאל אלון והן למגדלים הצמודים. (ראו ס' 9 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תכנית טרה כוללת היקף נרחב של זכויות ונפחי בנייה. בבסיס התכנון עמדו השטחים העיקריים הצפויים לאכלס משתמשים רבים ומגוונים. שטחי השרות שנקבעו בתכנית נועדו לשרת ולתמוך בשטחים העיקריים כפי שנקבעו (וראו לציין שהרבה מעבר לנהוג במרחב וביחס לתכנית המתאר). לפיכך, הבקשה להפוך, ללא הגבלה, שטחי שרות לשטחים עיקריים תביא לסטייה משמעותית מאופייה ומכוונותיה המקוריות של התכנית. לפיכך:</p> <p>א. אין להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים.</p> <p>ב. מרפסות לשטחי התעסוקה: הערה 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית מתירה הקמת מרפסות לשטחי התעסוקה מתוך סך השטחים העיקריים. אנו רואים בחיוב הקמת מרפסות בהיקף המבוקש בהתנגדות ואנו ממליצים שהשטחים יוקצו בהתאם להוראות התכנית מסך השטחים העיקריים. בנושא המרפסות, ובהתייחס להערה 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית, מוצע להבהיר כי 6 מ"ר מרפסת לכל יחידה מלוונאית הם חלק מסך השטחים העיקריים ולא יתווספו לשטחי הבנייה.</p> <p>ג. לא מומלץ לאשר את הבקשה להגדלת שטחי המרפסות ליחידות המגורים. שטחי המרפסות בתכנית ניתנו כבר עתה מעבר לסך השטחים העיקריים ונותנים מענה ראוי ביחס לשטח הדירות ולהיקף יחידות הדירור.</p> <p>ד. הסעיף המבוקש מקבל להבנתנו מענה בהערה 6 לטבלה 5 בהוראות התכנית לגבי יתרת השטחים במקרה של הקמת ממ"ק.</p> <p>ה. שטחי החלחול יהיו מכל תא שטח בנפרד, וללא שטחי דרכים ושצ"פים.</p>	<p>10. טבלת הזכויות –</p> <p>א. שינוי הערה ג' – מבוקש לאפשר <u>המרת שטחי שירות לעיקרי</u> ולהפך בתנאי שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25% והסך הכללי יוותר ללא שינוי. בהתאמה – מבוקש למחוק את סעיף הסטייה הניכרת בהקשר זה (סעיף 6.14.3).</p> <p>ב. מבוקשת <u>תוספת עבור מרפסות לתעסוקה</u> בהיקף של כ-50 מ"ר לקומת תעסוקה. לחלופין – אפשרות להמיר שטחי שירות לתעסוקה עבור שטחי מרפסות (ובלבד שלא יפחת מ-25% שירות).</p> <p>ג. מבוקש לאפשר <u>הגדלת שטחי מרפסות למגורים</u> ע"י המרת שטחי שירות למגורים לשטחים עיקריים למרפסות למגורים בלבד (ובלבד שלא יפחת מ-25% שירות).</p> <p>ד. מבוקש להוסיף הערה שלפיה שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד עבור <u>מיגון</u>. ככל שפתרון המיגון יהיה קומתי – ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לעיקריים ולהתאים את שטח יח"ד הממוצע.</p> <p>ה. הערה ז' – מבוקש לקבוע ששטחי החלחול יהיו מכלל שטח התכנית ללא שטחי דרכים ושצ"פים. (ראו ס' 10 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>ניתן לקבל קביעה של מספר קומות המרתף בתכנית העיצוב ובהתאם לשימושים שייקבעו בתת הקרקע.</p>	<p>11. מבוקש להוסיף הערה לטבלת הזכויות /או לסעיף 6.7 כי <u>מספר קומות המרתף לכל אחד מתאי השטח יקבע בתכנית העיצוב</u>. (ראו ס' 20 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	

		ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	הוראת תכנית מופיעה בסעיף 6.7 בהוראות התכנית. קווי הבניין מבטאים את הקו המקסימאלי המותר לבנייה.	12. מבוקש לקבוע כי <u>התכנית העל קרקעית</u> המרבית בכל מגרש היא בהתאם לקווי הבניין בכל תא שטח. (ראו ס' 11 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	רמפה זו נדרשת לטובת ההקמה בפועל של הפרויקט.	13. מבוקש למחוק הסעיף המחייב את ביצוע <u>הרמפה הזמנית מרחוב מוזס</u> כתנאי להיתר בניה ראשון (סעיף 4.ג.6.1) אשר אינו מנוסח ברור ולאפשר את השלביות בביצוע והקמת כל מגרש ללא תלות במגרשים אחרים: לקבוע במקומו כי תותר כניסה לרכב פרטי מהרמפה התפעולית מדרום עד לביצוע הרמפה בתא שטח 102 וכן כי עד לביצוע מגרש 102 תא שטח 500 יאפשר גישה לחניון לתא שטח 101. (ראו ס' 12 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	אין מבחינתנו התנגדות לנוסח המוצע ולהוסיף: עד הוצאת היתר בנייה עלי ראשון, בהתאם לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	14. סעיף 3.א.6.1 – לתקן הסעיף כך שיקבע כי שימושים שלא תואמים את השימושים המותרים בתכנית יותרו כשימושים חורגים עד להוצאת היתר בניה עילי ראשון בתחום התכנית ובהתאם לחוות דעת סביבתית. (ראו ס' 13 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>		15. סעיף 3.ד.6.1 - לחדד כי <u>כתבי התחייבות</u> יהיו עבור כל תא שטח. (ראו ס' 14 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	בזכות דרך רכבי חירום מתנהלים בחופשיות. שימוש לרחבת כיבוי אש איננה תואמת מאפיינים של שצ"פ.	16. מבוקש להוסיף ליעוד "דרך" ו-"שצ"פ" רחבות כיבוי אש. (ראו ס' 15 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	תותר המרת שטחים עיקריים בלבד ממגורים לתעסוקה (ולא להיפך). לא תותר המרת שטחי שירות בין שימושים שונים.	17. מבוקש לאפשר <u>המרת שטחי מגורים שלא ינוצלו לשטחי תעסוקה או מסחר</u> . (ראו ס' 16 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	מדיניות העירייה לאזור זה היא לאי הצמדת חניות ע"מ ליעל את השימוש במשאב זה. ניתן לבצע הכנות לרכבים חשמליים בכל חנייה ללא תלות בנושא הצמדת החניות.	18. מבוקש לאפשר <u>הצמדת חניות</u> למגורים לטובת עידוד השימוש במכוניות חשמליות. (ראו ס' 17 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	הבהרה טכנית.	19. סעיף 7 – מבוקש לחדד שמדובר <u>בהתניות ביצוע</u> ולא בשלביות ביצוע. (ראו ס' 18 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	ניתן למחוק מכיוון שמופיעה בהמשך ההוראות כתנאים למתן היתר בניה.	20. סעיף 5.ד.6.1 – אישור רת"א – מבוקש למחוק הסעיף בשל חזרתיות. (ראו ס' 19 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את</u>	ניתן לקבל את התיקון.	21. סעיף 1.ג.6.1 – מבוקש למחוק

ההתנגדות.		את המלל "לכל אחד משני שלבי הביצוע" - התכנית לא מציעה שלביות. (ראו ס' 21 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תואם חלקית את ס' 11.1 להתנגדות מה"ע – מבוקש כי כלל התכנית תהיה לאיחוד וחלוקה. ראו פירוט בס' 11.1 להתנגדות מה"ע.	22. מבוקש להוסיף סעיף הפקעה לפיו "השטחים בתכנית המיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין". (ראו ס' 22 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אושרה בוועדה המקומית בחודש יולי 2013 והיקף שטחי התעסוקה אשר אושרו בוועדה עמדו על 156,192 מ"ר. השטח 15,000 מ"ר הנטען בהתנגדות נובע מטעות סופר שנפלה בשקף ספציפי במצגת שהוצגה בכנס שיתוף ציבור. חשוב לומר כי במצגת צוין במפורש שהתכנית נמצאת בהליכי תכנון ומכאן עשויים להיות גם שינויים בנתונים. התכנית מוסיפה שטחי ציבור לשכונה ושטחים פתוחים בזיקת הנאה ובכך תקדם את רווחתם.	1. הקטנת גובה המגדלים והקטנת היקף זכויות הבניה העצומים בשל הפרת רווחת התושבים ובעיית כניסה ויציאה של אנשים לשכונה (לשם השוואה, במצגת שהוצגה במפגש תושבים נחלת יצחק ביום 23.5.18 צוינו שטחי תעסוקה בתכנית בשטח של 15,000 מ"ר בלבד) (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).	וועד שכונת נחלת יצחק (11 חברי הוועד)	9
לדחות את ההתנגדות.	נבחנו בהליך התכנון חלופות שונות להעמדה כאשר החלופה בתכנית נבחרה כמיטבית. החלופה תואמת את רכיב הבעלויות במתחם וכן את מדיניות העירייה לפיתוח דופן רחוב יגאל אלון.	2. מבקשים חשיבה מחודשת להעמדת המגדלים בדופן של רחוב יגאל אלון - מתוכנן באופן שכמעט אוטם את הרחוב וללא שטח ירוק (הגינה כלואה בין המבנים) (ראו ס' 2 ו-2.א. בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מגדילה את היקף שטחי הציבור בשכונה ומטיבה עם התושבים. התכנית מוסיפה כ- 24,800 מ"ר שטחי ציבור סה"כ במגרש למבנים ומוסדות ציבור ובמגדלים.	3. הגדלת שטחי הציבור – השכונה שעוברת תהליך של "הצערה" דלה בשטחים למבני ציבור, השירותים בסיסיים מאוד. במפגש תושבים מיום 23.5.18 הוצג מאזן המעיד על מחסור בשטחי ציבור בשכונה ובכל זאת היקף השטחים שצוין שם היה יותר מזה שהתכנית מציעה (4,200 מ"ר). (ראו ס' 2.ב. בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	ניתן לחייב היקף שטח מינימלי עבור פיתוח גנני ונטיעות עצים מסך השטחים במפלס הקרקע המסומנים בזיקת הנאה.	4. תוספת שטחים פתוחים וירוקים – השכונה דלה בגינות ובשטחים פתוחים לציבור. במפגש תושבים מיום 23.5.18 הוצג מחסור. יש להוסיף שטחים כאמור בדגש על זיקת הנאה לציבור ומנגנוני הגנה בתכנית העיצוב האדריכלי שימנעו את סגירת השטחים מתושבי השכונה. בנוסף, חשוב ששטחים אלה יפנו גם לכיוון השכונה והיו חלק מתכנית הנוף ולא יסגרו בין המגדלים וישמשו כשטחי נוי בלבד כגון בריכות נוי, מזרקות		

		<p>וכד' (מבקשים שטחים ירוקים לרביצה, התכנסות, פעילויות תושבים ועוד). (ראו ס' 2.ג. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לדחות את ההתנגדות.	<p>סעיף 6.9 להוראות התכנית קובע כי כל השטחים בין קירות המבנים בתחום התכנית יישארו פתוחים ונגישים לרווחת הציבור ותירשם לגביהם זיקת הנאה לרווחת הציבור. עוד קובעת התכנית כי פיתוח השטחים בהתאם לצרכי השכונה והתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובתיאום עם העירייה.</p>	<p>5. <u>זיקת הנאה ושצ"פ</u> – מבקשים לוודא שרישום זיקת הנאה כפי שנקבע בתכנית בכל השטחים הפתוחים תכלול מעבר ושהייה 24/7 וששטחים אלה יוגדרו כשצ"פ ולא כשפ"פ ועליהם לא יבנו בעתיד מבנים. (ראו ס' 2.ד. בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לדחות את ההתנגדות.	<p>התכנית מקודמת באזור רווי בפתרונות תחבורה ובראשם מתע"ן לסוגיו – במצב הקיים: תחנת רכבת ישראל ושירותי אוטובוסים אינטנסיבי, בעתיד הקרוב: קו רק"ל, ציר "מהיר לעיר", ובעתיד הרחוק: שני קווי מטר. כמו כן, קיימים במרחב פתרונות לתחבורת אופניים, הרחבת מדרכות, וגשר עמק ברכה (בעתיד הקרוב) למע"ר צפון לרכב, אופניים והולכי רגל. סקר תשתיות, תנועה ותחבורה שבוצע במרחב ביצרון הסמוך הראה כי אין מקום לפיתוח תשתיות נוספות לרכב הפרטי במרחבים אינטנסיביים שכאלה אלא רק לפיתוח מתע"ן ותחבורה ציבורית כפי שקורה בפועל. רווחת התושבים ואפשרויות ההתניידות שלהם באמצעים חליפיים לרכב הפרטי טובים כבר היום וילכו וישתפרו בעתיד. יש לציין גם כי התכנית, בשל מיקומה באזור המע"ר ומעבר לרח' יגאל אלון, אינה צפויה להשפיע על התנועה בתוך שכונת המגורים.</p>	<p>6. <u>תנועה</u> – השכונה סובלת כבר כיום מבעיות תחבורה ותנועה קשות. מימוש התכנית יהפוך את השכונה לדרך נסיעה ראשית, לכן - מבקשים סקר תשתיות תנועה ותחבורה מקיף לשכונה ולדרכים, הכולל תכנית זו והתכניות העתידיות. בנוסף, מבקשים חשיבה מחודשת בכל הנוגע לשיפור התשתיות הקיימות, ריכוז התנועה בצירי השכונה ופתרונות משמעותיים להשלכות התכנון על רווחת התושבים. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	<p>סעיף 6.1 (12) בתקנון "תנאים למתן היתר בניה" עוסק בנושא הפחתת מטרדי אבק וזיהום אויר בזמן העבודות. גם בנספח אקוסטי לשלב ההיתר נדרשת התייחסות למניעת מטרדי רעש בזמן העבודות. למרות האמור יש לדרוש בנוסף <u>תכנית לניהול אתר לשלב היתר הבנייה שתתייחס לנושאים הסביבתיים</u> ותהווה כלי למעקב רציף לכל אורך שלבי הבנייה באתר.</p>	<p>7. <u>הפחתת מטרדים בזמן ההקמה</u> – מבוקש להבטיח תקנונית הפחתה של מטרדי רעש, אבק ותנועה באמצעות איסור עבודות בלילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה. (ראו ס' * בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>הליך שיתוף הציבור נקבע לכל תכנית באופן פרטני ובהתאם להחלטת הועדה לשיתוף ציבור. השימושים במבני הציבור ייקבעו תוך התחשבות בצרכי תושבי השכונה ובהתאם להגדרת צרכי הציבור ע"י העירייה.</p>	<p>8. <u>שקיפות</u> – מבקשים תדירות גבוהה יותר של מפגש שיתוף תושבים. הועד מבקש להיות חלק פעיל בקבלת החלטות/הגדרת צרכים של התושבים בכלל ובפרט בנושאים שעלו בהתנגדות. (ראו ס' * בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
לקבל את ההתנגדות.	<p>יש להשלים תיאום עם כלל הגורמים בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.</p>	<p>1. התכנית הופקדה בלא שמולאו תנאי ההפקדה – <u>השלמת תאום עם נתיבי איילון</u>. (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	חב' נתיבי איילון	10
לדחות את ההתנגדות.	<p>הכניסה מכיוון רמפה 300 הינה הכניסה המיטבית מבחינת שיקולים תכנוניים, עירוניים, סביבתיים ומכל היבט אחר. ההתנגדות הגורפת לחיבור הכניסה לרמפה בהסתמך על מדיניות כלל מטרופולינית או ארצית חוטאת לסיטואציה הייחודית של התכנית ותוביל לפגיעה דרמטית ברחוב עירוני (יגאל אלון או מוזס) וברמת השרות להולכי הרגל, לרכבי האופניים</p>	<p>2. מבוקש להסיר מכל מסמכי התכנית את <u>חיבור רמפת 300 המתוכננת לשטח התכנית</u> (דרך הכניסה התפעולית) – מייצר מפגע בטיחותי ונוגד את כללי משרד התחבורה. 'ובהר כי</p>		

	ולתחבורה הציבורית. לכן מוצע שכניסה מכיוון רמפה 300 תוסדר ככניסה קבועה למרחב התכנית לשימושי לוגיסטיקה ותפעול עירוניים וכן לשימושי לוגיסטיקה ותפעול של המתחם. לחילופין, מוצע שכל הכניסה התפעולית לפרויקט טרה תתבצע ישירות מנתיבי איילון ובכך תחסך תנועת כלי רכב פרטיים ותפעוליים ברחובות העיר.	ההתנגדות היא להסדרת כניסה/יציאה זמנית במיקום זה גם בטרם ביצע רמפה 300. (ראו ס' 2-2.4.2 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	בתחום זה מבנה להריסה על כן יש לכלול חלקה זו לטובת קביעת הוראות להריסת המבנים.	3. מבוקש לגרוע מהקו הכחול את השטחים שנקבעו בתכנית תא/1205 ביעוד "שצ"פ כלול בדרך" על מנת שלא לגרוע מהתחום המאושר לדרך ארצית – כביש 20 - ולשטח המהווה חלק בלתי נפרד מהדרך והרחבתה. (ראו ס' 2.4.3 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	קווי בניין בהתאם להגדרות בתכנית ותוך הבטחת אפשרות הביסוס של קירווי האיילון והרחבת הגשרים (תת"ל 132).	4. <u>ההתנגדות להקמת מרתפי חניה בקו בניין "0" מנתיבי איילון.</u> יש לשמור על קו בניין בקרקע ובתת הקרקע של לפחות 10 מ' מרמפת הירידה לכביש 20 ומזכות הדרך של כביש זה. לחלופין – מבוקש להבטיח הקמת רמפה 300 על ידי קביעת שלביות ביצוע שלפיה <u>תנאי להיתר בניה ראשון</u> במתחם יהיה ביצוע בפועל של <u>רמפה 300.</u> (ראו ס' 3 בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	הרקע התנועתי לנספח התנועה והחתיכים המוצגים בנספח יעודכנו למצב בשטח ולתכניות המאושרות.	5. יש לסמן נת"צ בנספח התנועה ברחוב יגאל אלון כמתכונן בפרויקט "מהיר לעיר" ולעדכן את החתיכים המוצגים בנספח זה בהתאם. (ראו ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	מקובל.	6. כללי – א. סעיף 4.5.2 – יש לקבוע שלא תותר עבודה או החדרת עוגנים בשטח רצועת הדרך בכביש 20. (ראו ס' 5.1 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	לא נכון ברמת תכנון לקבוע דרישה לתיאום עם חברה ספציפית ולא באופן גורף על ייעוד דרך בכללותו. ניתן לקבוע דרישת תיאום לעבודות בתחום כביש 20 ובסמוך לו.	ב. סעיף 4.7.2 – יש לקבוע שעבודות ביעוד "דרך ו/או טיפול נופי" יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון. (ראו ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	לא נכון ברמת תכנון לקבוע דרישה לתיאום עם חברה ספציפית ולא באופן גורף על שטח התכנית.	ג. סעיף 6.1 סעיף קטן א.1- יש לקבוע שתנאי להיתר יהיה תאום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית מול נתיבי איילון. (ראו ס' 5.3 בגוף ההתנגדות במקור).
<u>לקבל את</u>	מובנת הדרישה לתיאום המגרשים הגובלים עם	ד. סעיף 6.2 – יש לקבוע שתנאי

ההתנגדות.	נתיבי איילון.	להיתר בניה במגרשים הגובלים לכביש 20 ולתאי שטח 307-308 יהיה תאום עם חברת נתיבי איילון. (ראו ס' 5.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לא ידוע על גישות כאלה במסמכי התכנית שהופקדו. הגישה התפעולית מדרום אינה עונה להגדרה זו והנה גישה חשובה למרחב.	ה. סעיף 6.5 – יש לקבוע שלא יותרו גישות ישירות מכביש 20 לתחום התכנית. (ראו ס' 5.5 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	עמדת חברת נתיבי איילון מוכלת בתכנית ולא נכון לאפשר להוסיף מגבלות מעבר לכך לאחר אישורה.	ו. סעיף 6.16 – יש לתקן סעיף קטן 2.ג. ו-4.1.2. כך שהיתר בניה... "יהיו באישור חברת נתיבי איילון". (ראו ס' 5.6 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	הניקוז בתכנית אינו מופנה אל כביש 20.	ז. סעיף 6.17 – יש לקבוע שלא יותרו פתרונות ניקוז המופנים לכביש 20 (שלא מסוגל לקלוט תוספת מי נגר). פתרון לכיוון מערב יתאפשר רק דרך מוצא חדש ישירות לתעלת האיילון. (ראו ס' 5.7 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	דופן התכנית לכביש האיילון הינה תחת "הנחיות מיוחדות" להבטחת אפשרות הביסוס של קירוי האיילון והרחבת הגשרים (תת"ל 132).	ח. תשריט מצב מוצע – יש לסמן את קו הבניין של כביש 20. (ראו ס' 6.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם לסבירות המימוש ולפיתוח המרחב לאורך זמן.	ט. נספח התנועה – יש להציג שלב א' ללא רמפת איילון. (ראו ס' 6.2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	לתכנית המופקדת אין ממשק עם תת"ל 33.	<p>1. תיאום והתאמה למסילה הרביעית באיילון ולתחנת הרכבת – תת"ל 33 - בהתייחסות שהעביר משרד התחבורה מיום 24.11.19 נדרש להשלים תאום עם חברת נתיבי ישראל. תאום כאמור לא בוצע בכל הנוגע לממשק עם תת"ל 33 שפורסמה למתן תוקף ביום 29.7.18. לכן - מבוקש –</p> <p>א. להרחיב הקו הכחול ולכלול חיבור לתחנת הרכבת המוצעת.</p> <p>ב. לקבוע שכל התאומים יעשו מול משרד התחבורה ורשות התמרור הרלוונטית.</p> <p>ג. לכלול התייחסות בהתאם גם בסעיף שלביות ביצוע. (ראו ס' 1-2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	חב' נתיבי ישראל	11
לדחות את ההתנגדות.	לא ניתן להתייחס לתכנית אשר טרם נדונה בוועדות התכנון ונמצאת בשלבים כה מוקדמים. מודגש כי לא פורסמה הודעה על הכנת תכנית ומגבלות בניה לפי ס' 77-78 לחוק התו"ב.	2. תיאום והתאמה למסילות 5 ו-6 באיילון – תת"ל 133 – ביום 28.1.21 קבעה דלית זילבר כי מוקדם לפרסם 77-78, אך ניתן		

		<p>להתריע על מתחמים ספציפיים שמחייבים התייחסות – החברה מתריעה שקיים ממשק בין התכנית לתת"ל 133 ולכן יש לבחון את השפעות הבינוי על הקמת המסילות בתחומה. (ראו ס' 3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>במידה ונדרש תיאום עם סמכויות תכנון ארציות כמפורט, ובמידה וישנה רלוונטיות לכך, יש להשלימו.</p>	<p>3. <u>התאמה לתמ"א 42 –</u> א. התכנית קובעת שלאורך האיילון תהיה מסילה מרובעת כאשר שימושים מעל למסילה במנהור יותרו בכפוף לכך שהוכח להנחת דעת משרד התחבורה על בסיס בדיקה גיאוטכנית שהשימוש לא יפגע ביציבות וכיוצ"ב – לכן <u>מבוקש לערוך ולהעביר בדיקה גיאוטכנית.</u> (ראו ס' 4.1 בגוף ההתנגדות במקור) ב. ביום 3.3.20 החליטה המועצה הארצית על המלצת התכנית בפני הממשלה בכפוף לתיקון שלפיו לא ניתן יהיה לאפשר שימושים העלולים לפגוע בתשתית התחבורה הארצית באם תתקבל חוות דעת שלילית של משרד התחבורה אלא לאחר קבלת אישור המועצה הארצית – <u>לכן מבוקש לקבל את התייחסות משרד התחבורה ביחס לממשק התכנית עם תכניות תת"ל 33 ותת"ל 133 ובמידת הצורך לפנות למועצה הארצית.</u> (ראו ס' 4.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מוצע שלא לקבוע מספר קומות בתת הקרקע ע"מ לאפשר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב ולאור תיאומים עתידיים מול מערכות תחבורה עירוניות בסמוך.</p>	<p>4. <u>כללי:</u> א. טבלה 5 לא קובעת <u>מספר קומות בתת הקרקע</u> – מבוקש להשלים בהוראות התכנית. (ראו ס' 5.1.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>יש להבטיח היתכנות עתידית להקמת מסילות ברזל בתת הקרקע.</p>	<p>ב. להוסיף הערה לטבלת 5 שלפיה <u>יוגבל עומק היסודות ל-15 מ'</u> מתחת למפלס התחתון של המרתפים (כדי להימנע מפגיעה במסילות הברזל שבתת הקרקע). (ראו ס' 5.1.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לפרויקטים בתחום תת"ל 33, תת"ל 133 ו- תת"ל 132.</p>	<p>ג. סעיף 6.1 - תנאים למתן היתר – יש להוסיף שלצד השימושים הקיימים יותרו גם <u>שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לפרויקטים בתחום תת"ל 33 ותת"ל 133.</u> (ראו ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>יש מקום לתיאום מעין זה.</p>	<p>ד. סעיף 6.1 - תנאים למתן היתר – יש לקבוע <u>תאום עם חברת נתיבי ישראל</u> בהתאם לתכניות תת"ל 33 ותת"ל 133, לרבות תאום תשתיות בניה והריסה. (ראו ס' 5.3 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מתבצע במסגרת תיאום הנדסי בעירייה.</p>	<p>ה. סעיף 6.11 – תשתיות – יש להוסיף כי קווי התשתית, לרבות קווי התשתיות העירונית, <u>יתואמו</u> עם חברת נתיבי ישראל בהתאם לתכניות תת"ל 33 ותת"ל 133. (ראו ס' 5.4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ניתן לקבוע דבר כזה ע"מ לאפשר התממשקות עם תת"ל 133.</p>	<p>ו. יש לקבוע כי חיבור בין התכנית המופקדת לתת"ל 133 <u>לא יהווה</u> שינוי לתכנית זו ויתואם מול משרד התחבורה ונת"י. (ראו ס' 5.5 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה קודם לסעיף 2 בהתנגדות זו.</p>	<p>5. <u>נספח בינוי</u> – מבוקש להגביל את עומק היסודות ל-15 מטר מתחת למפלס של המרתפים בכדי להימנע מפגיעה במסילות הברזל שיעברו בתת הקרקע. (ראו ס' 6 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>במידה ולא הוטמעו הוראות תת"ל 101ב' במלואן – יש להשלים את הסימון בהתאם.</p>	<p>1. <u>תשריט מצב מוצע</u> – תא שטח 100 ותא שטח 200 בחלקו חודרים לתא שטח 17 בתת"ל 101ב' שביעוד "תחנה ציבורית ורצועת מתע"ן תת קרקעית" (תחנת השלום). מבוקש לסמן יעוד זה בתשריט כתחנת תחבורה ציבורית או בסימון הנחיות מיוחדות. (ראו ס' 11 "תשריט מצב מוצע" בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>חב' נתיבי תחבורה עירוניים</p>	<p>12</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>במידה ולא הוטמעו הוראות תת"ל 101ב' במלואן – יש להשלים את הסימון בהתאם.</p>	<p>2. <u>נספח בינוי ותנועה</u> – יש לסמן את גבול תת"ל 101ב' ואת גבול יעוד התחנה בתשריט (ראו התרשים המצורף להתנגדות) עם דגש על קווי הבניין. (ראו ס' 11 "תשריט תכנית נספח בינוי ונספח תנועה" בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>מוצע להגדיר חובת תיאום עם הגוף האמון על תכנון וביצוע המטרו כך שכל וישתנו ההגדרות ההנדסיות המענה יתאים לידע הקיים.</p>	<p>3. <u>הוראות:</u> <u>בתאי השטח 101, 102</u> – ביעוד החופף לרצועת המתע"ן – יש להוסיף שיחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101ב'. יובהר – לא ניתן להקים כל</p>		

		אלמנט בתת הקרקע מעבר ל- 10 מ' עומק בתת הקרקע, בכפוף להערכה הנדסית בתוואי מנהרות המטרו. (ראו ס' 11 "הוראות" ס"ק א' בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	מוצע להגדיר חובת תיאום עם הגוף האמון על תכנון וביצוע המטרו.	4. <u>סעיף 4.6</u> – מבוקש להוסיף לסעיף כי לא תותר גישה תת קרקעית ברחוב יגאל אלון במקומות בהם יש מבנים ומתקנים של תחנת המטרו. גישה תת קרקעית למגרש חח"י נמצאת בתחום התת"ל ולכן נדרש לתאם עם נת"ע. יודגש – גישה לחניונים תת קרקעיים מדרך יגאל אלון יחסמו לפי הצורך בעת בניית התחנה. (ראו ס' 11 "הוראות" ס"ק ב' בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	מוצע לקבוע כי עריכת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תעשה בתיאום עם נת"ע.	5. <u>סעיף 6.1</u> – להוסיף תנאים למתן היתר כדלקמן: א. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו אלא בתאום עם חברת נת"ע. ג. יש לתאם ולאשר עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום במידה ומתבצעת בפרויקט ובמהלך ביצוע מקביל של שני פרויקטים. ד. הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים, פולימריים, פריקים בלבד. לא יותרו עוגנים לתחום תחנת התחבורה הציבורית. (ראו ס' 11 ב. בכללותו בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לקבל את ההתנגדות.</u>	מקובל.	6. <u>מרתפים</u> – מבוקש להוסיף את התנאי הבא: יש לתאם שלביות הבניה והביצוע עם חברת נת"ע. (ראו ס' 11 ג. בגוף ההתנגדות במקור).		
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	כל תיאום עם נת"ע להיקף הפרויקט ייעשה ברמה העירונית במסגרת התיאום ההנדסי.	7. <u>תשתיות</u> – יש לקבוע כי קווי התשתית העירונית בהיקף		

		הפרויקט או לאורך רחובות יגאל אלון ומוזס יתואמו ויאושרו ע"י נת"ע וכן כי כל פיתוח או הקמה של תשתיות בתחום ובממשק לקו המטרו יתואם עם נת"ע. (ראו ס' 11. * ס"ק א-ב בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	בסעיף 5.7 במסמך הסקירה השישית והאחרון של שמאי הועדה המחוזית, מקבל את המקדמם לפיו שווי החלקה הינו 0.1 ומוצא את המקדמים של טבלת ההקצאות שבנדון סבירים לגופם. יובהר כי טבלאות ההקצאה של יתר המתחמים בתכנית הינן בהסכמה וללא ביאור למקדמים.	1. חלקה 536 – מבקשים להשוות בין מקדם היעוד שנקבע לחלקה 308 – "שטח לתכנון בעתיד" - במתחם 103 (0.6) לבין זה שנקבע לחלקה 536 - שגם היא "שטח לתכנון בעתיד" - במתחם 102 (0.1)	רשות מקרקעי ישראל	13
לדחות את ההתנגדות.	לא מקובל.	1. נדרש לסנכרן בין מימוש התעסוקה בתכנית לבין מימוש הפרויקטים התחבורתיים באזור (המטרו, המסילה הרביעית, תכניות למסילות 5-6 לרכבות מהירות). בנוסף, נדרשים מעברים נוספים מעבר לכניסה הראשית במגרש של תחנת הרכבת כדי לאפשר נגישות טובה יותר. לכן – יש לוודא שהתכנית תכלול <u>סעיף המתנה את ההיתרים לפרויקט מתחם טרה בהפעלת מסילה רביעית באילון ותכנון מפורט של חיבור להולכי הרגל מהמתחם לכניסה צפונית חדשה לתחנת הרכבת.</u> (ראו ס' 1 בגוף ההתנגדות במקור).	משרד התחבורה	14
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה קודם בסעיף 2 בהתנגדות מס' 10 של חברת נתיבי איילון.	2. עפ"י הנחיות ומדיניות משרד התחבורה לא ניתן לאפשר חיבור מגרש פרטי לרמפת איילון כמתוכנן. (ראו ס' 2 בגוף ההתנגדות במקור).		
לקבל את ההתנגדות	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 200), שימושים לשטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (הכנת תשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור).	1. שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח ציבורי 200 1.1. על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף ולתקן את סעיף 4.3.1. (מבנים ומוסדות ציבור – "שימושים") ס"ק ב' הנוגע לתא השטח הציבורי 200 – "מתחת למפלס הקרקע: חניונים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, שימושי לוגיסטיקה, תפעול עירוני, תשתיות עירוניות, תשתיות תחבורה ואחסנה".	מהנדס העיר תל אביב יפו	15
לקבל את ההתנגדות	על מנת לאפשר בשטח למבנים ומוסדות ציבור, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה	1.2. מבוקש להוסיף בסעיף 4.3.2.א'		

	עירוניים.	<p>(מבנים ומוסדות ציבור – "הוראות בינוי") – ס"ק כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה שתי קומות המרתף העליונות בתא שטח 200 לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. - תותר הצמדת חצרות לשימושים ציבוריים בדופן הפנימית של מבנה הציבור. 		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני – שטחי ציבור.	<p>1.3 יש לתקן את סעיף 4.3 ("מבנים ומוסדות ציבור"), כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש לבטל את סעיף 4.3.1 ג' (תוכן הסעיף אינו רלוונטי וכולל איסור על שימושים שבכל מקרה לא אפשרי לקיימם, לדוג': בית כלא), ובמקומו יש לציין כי השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. - יש לתקן את סעיף 4.3.2 ג' - ולמחוק את המילים "לשימושי תעסוקה". המדובר במגרש חום ציבורי, כאשר כלל השימושים והחניות במקום יהיו למטרות ציבוריות בלבד. המעברים ייקבעו בתכנית העיצוב בכפוף לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להסדר שייקבע ויסוכם עם עיריית תל אביב-יפו. 		
לקבל את ההתנגדות	תיקון מספר קומות ומגבלת גובה התא השטח הציבורי על מנת לאפשר את ניצול זכויות הבנייה באופן מיטבי, ולאור מגבלות תכסית וקווי בניין. איפשר המרת שטחים לטובת ניצול מיטבי של השטחים בתא השטח הציבורי.	<p>1.4 יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לתא שטח 200 (ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"), יש להגדיל את מספר הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ב-5 קומות נוספות (סה"כ 15 קומות), היות ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיליות המוקנות בתכנית בתא שטח זה (18,000 מ"ר עיקרי + שרות עילי), לאור מגבלות תכסית וקווי בניין. עם הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה בתא שטח 200, יש להגדיל בהתאם גם את הגובה הניתן לבניה. הגדלת מספר הקומות הניתנות לבניה משמעותית מאוד לצורך גמישות ובינוי מיטבי של השטחים הציבוריים. - תוספת הערה לטבלה: "תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, מעל הקרקע ובתת הקרקע, לשימושים כמפורט בתכנית, בתא שטח 200 המיועד למבנים ומוסדות ציבור". 		
לקבל את ההתנגדות		<p>1.5 יש לתקן את סעיף 6.8 ס"ק 3 "הוראות פיתוח" ולרשמו כדלקמן: "... לצורך ניהול מי נגר למעט מגרש 200".</p>		
לקבל את ההתנגדות	בהוראות התכנית שנקלטו במחוז לאחר תנאי סף נכתב כי תנאי למימוש יותר מ-300 יח"ד בתחום התכנית הינו הבטחת קירוי האיילון או	<p>2. שטחי מגורים</p> <p>2.1 מבוקש המרת שטחי מגורים בהיקף של לפחות 11,115 מ"ר</p>		

	<p>לחליפין במידה ולא תתאפשר חלופת הקירוי – הבטחת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים בתחום התכנית וסביבתה בתיאום עם מהנדס העיר. בנוסף נכתב כי 10% מסך היחיד יהיו דירות דב"י. בהוראות התכנית המופקדת כעת נוספו יחיד ללא הבטחת הקצאות השטחים הציבוריים הנדרשים וללא דב"י.</p> <p>התכנית משנה את תכנית המתאר תא/5000 בהיקף המגורים המותר בשטחי אזור תעסוקה מטרופוליני (שימושים נוספים בהיקף של עד 25%). בתכנית 79,420 מ"ר עילי למגורים, שמהווים כ-29% מסך השטחים העליים בשימושים סחירים.</p> <p>לכן, מבוקש לכל הפחות להמיר את הפער (כ-4%) מיחידות דיור "רגילות" ליחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ויחידות דיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל היחידות לדיור מיוחד ודב"י יהיה לשיקול הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>מסך השטחים בשימוש מגורים, לשימוש דב"י ודיור מיוחד להשכרה לצמיתות שיוגדר כלהלן, בחלוקה של 5,558 מ"ר לדב"י לפי הגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ו-5,557 מ"ר לדיור מיוחד להשכרה לצמיתות. תמהיל גדלי היחידות יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>בהתאמה מבוקש להוסיף את הגדרת מונח 'דיור מיוחד' בסעיף 1.9 כלהלן: דיור מיוחד המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי.</p> <p>המודל יבוסס על העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלות וניהול על ידי בעלות אחודה, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. לפחות 50% משטחי הדיור המיוחד ישמשו ליחידות דיור קטנות (עד 50 מ"ר מירבי). 4. שירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). <p>הוספת סעיף תחת 6.4 "הוראות בינוי" כלהלן:</p> <p>הוראות לשימוש 'דיור מיוחד'</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור מיוחד ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחודה. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "דיור מיוחד", לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב'דיור מיוחד' שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל. 4. דיור מיוחד כולל "מרחבים קהילתיים משותפים" לכלל דיירי המתחם: <p>– המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש 'דיור מיוחד'.</p> <p>– המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט (לרבות מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים</p>	
--	--	--	--

		<p>לצרכי חינוך דת תרבות וקהילה).</p> <p>– המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד ככל שניתן, על מנת לאפשר שימוש בגגות ירוקים/מגוונים ופעילים עבור הדיירים.</p> <p>5. בשימוש דיור מיוחד תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים וייעדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף.</p> <p>6. תקן החניה לדיור מיוחד יהיה תקן 0. תקן חניות האופניים יהיה לפחות 2 מקומות עבור כל יחידת מגורים.</p> <p>7. השימוש לדיור מיוחד או דב"י יהיה לשיקול דעת הוועדה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>8. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>במרחב האמור רצוי לעודד מגוון יח"ד ותמהיל המעדיף יח"ד קטנות. לפיכך מוצע לקבוע מינימום 20% דירות קטנות. מוצע לקבוע תמהיל יחידות דיור מגוון הכולל בנוסף התייחסות למאפייני יחידות הדיור (דב"י/ דיור מיוחד בהשכרה לצמיתות), לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>2.2. מבוקש לתקן סעיף 4.2.2 א. תמהיל יחידות הדיור ס"ק 2. א. לפחות 20% יחידות דיור קטנות.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>פירוט שימושים בשטחי תעסוקה לפי מקבצי השימושים בהוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>3. שטחי תעסוקה</p> <p>3.1. מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.1. (מסחר ותעסוקה – "שימושים") – "על הקרקע" אחרי ס"ק ו' – סעיפי שימושים נוספים: "מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, שירותי תוכנה." "תת הקרקע" – תוספת שימושים: "לוגיסטיקה ותשתיות עירוניות, כולל תשתיות תחבורה ואחסנה." להוסיף בסעיף 4.2.1 (מגורים מסחר ותעסוקה – "שימושים") – כנ"ל.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים, כתשתית לקליטת יחידה עירונית בהתבסס על פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת בו פועלות כיום תחנת תברואה, מחלקת ביצוע של אגף התנועה, מחלקת תחזוקת דרכים ומחלקת מאור.</p>	<p>3.2. על מנת לאפשר בשטחי התעסוקה, מתחת לקרקע, שטחים לתפעול ולוגיסטיקה עירוניים (על בסיס פרוגרמת מתחם גבעת התחמושת), מבוקש להוסיף בסעיף 4.1.2 א' (מסחר ותעסוקה – הוראות בינוי – גובה שתי קומות המרתף העליונות לא יפחת מ- 4.5 מ' וכפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.</p>	<p>3.3. מבוקש להוסיף בסעיפים 4.1.1 (מסחר ותעסוקה – הוראות ו- 4.2.1 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות), סעיף נוסף – "מתקני שירותים ציבוריים במגדלי תעסוקה", הכולל הוראות כדקלמן:</p>		

		<p>1. בכל מגדל תעסוקה יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות מבנה התעסוקה.</p> <p>2. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה.</p> <p>3. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>בהתאם להסכמי תועלות שנחתמו עם בעלי הקרקע בתאי שטח 100 (מגרש טרה), 101 (מגרש מוטורולה), 102 (מגרש בן שמן צפון) ו-103 (מגרש בן שמן דרום), ועל מנת שניתן יהיה לממש את ההסכמים הללו, נדרשת תוספת זכויות לשטחי הציבור כפי שיומלץ על ידי מוסדות התכנון. תוספת הסעיפים נועדה לאפשר המרה לתועלת ציבורית חלופית (דוגמת השתתפות בעלות קירוי האיילון, קירוי חלקי מקומי או מלא ו/או הרחבת גשר השלום/ גשר מוזס) ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התוספת משקפת את ההסכמים שנחתמו בין היזמים הבעלים והעירייה.</p>	<p>4. שטחי ציבור בנויים</p> <p>4.1. מבוקש תוספת זכויות לשטחי הציבור כלהלן: מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.1.2 (מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 100: יוקצו 2,446 מ"ר (עיקרי + שירות) על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר ביטול של עד 2,446 מ"ר על קרקעי או 4,892 מ"ר תת קרקעי ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>4.2.2. מבוקש להוסיף תחת סעיף 4.2.2 (מגורים, מסחר ותעסוקה – הוראות) סעיף "הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 101: יוקצו 1,970 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 770 מ"ר על קרקעי ל-1,540 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 770 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 102: יוקצו 4,223 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,423 מ"ר על קרקעי ל-2,847 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,423 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת</p>	

		<p>ציבורית חלופית.</p> <p>שטחי ציבור בתא שטח 103: יוקצו 4,265 מ"ר (עיקרי + שירות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומות צמודות ככל הניתן של המגדל. התכנון ומיקומם הסופי של שטחי הציבור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יותר להמיר 1,465 מ"ר על קרקעי ל-2,931 מ"ר תת קרקעי, או ביטול של 1,465 מ"ר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית.</p> <p>מבוקש בהתאם לתקן את טבלה 5 בהתאמה לפירוט לעיל.</p> <p>כמו כן להוסיף הערות לטבלה 5 : שטחי ציבור בנויים על פי הסעיף הרלוונטי "שטחי ציבור".</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הגדרת שטחי שירות בתת הקרקע בשטחים מעורבי השימושים לטובת השימושים הציבוריים, בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>	<p>4.2. יש לתקן את סעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן : בהתאם להערה (1), יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 101 - 103, שטחי שרות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים. זכויות הבניה הציבוריות בתת הקרקע, יהיו בהתאמה לשיעור זכויות הבניה הציבוריות מסך זכויות הבניה העיליות בכל תא שטח.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכניות.</p>	<p>4.3. יש להוסיף ולתקן את סעיף 4.2 ("מגורים מסחר ותעסוקה"), כדלקמן :</p> <p>לסעיף 4.2.2, יש להוסיף את כל הוראות הבינוי הגנריות ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף אחד - סעיף 4.2.2 ב' "הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים" :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר. 2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. 3. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. 5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. 		

		<p>6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>8. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>13. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני – שצ"פ.</p>	<p>5. שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>5.1 יש לתקן את סעיף 4.4 ("שטח ציבורי פתוח"), כדלקמן:</p> <p>יש להתאים את השימושים שבסעיף 4.4.1 לשימושים המאפיינים שטח ביעוד שצ"פ, ולמחוק שימושים כגון: מעבר</p>	

		<p>לרכב חירום, קירות תומכים, מעקות.</p> <p>– שטח השצ"פ (תא שטח 500) לא מסומן בשטח לאיחוד וחלוקה, יש לסמנו ולהוסיפו ללוח ההקצאות או לתא שטח 101 או 102.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>6. תנאים למתן היתר בנייה</p> <p>6.1. יש לתקן את סעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה", כדלקמן:</p> <p>– יש לתקן את סעיף קטן ג' 3, ולרשמו כדלקמן " ... ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו, כולל הריסה ופינוי המבנים בשטחי חלקות המקור שבבעלות מבקש ההיתר".</p> <p>– יש למחוק את סעיף קטן ד' 3, ובמקומו יש לרשום 3 סעיפים נוספים, כדלהלן:</p> <p>(1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה (הכוונה לתאי השטח ביעודים ציבוריים: שצ"פ, מב"צ, דרכים וכיוצ"ב).</p> <p>(2) הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, והבטחת רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>(3) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>תיקון תכני, כפל דרישה לתיאום – קביעת מיקומו הסופי של המעבר למגרש הממוקם מדרום לתחום התכנית (חברת החשמל) ו/או לתחנות מטרו עתידיות – בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בנייה מחויב תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין קו המטרו ותחנת המטרו לרבות תיאום תשתיות.</p>	<p>6.2. מבוקש לתקן סעיף 6.3 ס"ק ח' – להוריד "... ובתיאום עם משרד התחבורה".</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>קביעת חובת חזית פעילה לכיוון הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית.</p>	<p>7. קביעת חזיתות מסחריות לרחובות ראשיים</p> <p>7.1. מבוקש להוסיף בסעיף 6.4 ס"ק י' – "תחוייב חזית מסחרית... לאורך 70% לפחות מהבינוי בכל תא שטח וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. ..."</p> <p>יש להשלים בתשריט מצב מוצע, בהתאם לסעיף זה, סימון בתשריט של חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>מדיניות החנייה העירונית לאזור זה אשר נהנה כיום מרמת שירות אשר תשתפר עוד יותר בעתיד הינה – 1:350 תקן מקסימלי.</p>	<p>8. חניה ותנועה</p> <p>8.1. מבוקש לתקן בסעיף 6.6 א.2 תקן חניה לרכב פרטי</p> <p>"לתעסוקה/מלונאות יהיה תקן מקסימלי 1:350 חניה למ"ר."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>8.2. יש לתקן את סעיף 6.6 ו' "חנייה", ולרשמו כדלקמן: " ... ינוהלו כחניון ציבורי, בבעלות העירייה, לרווחת הציבור הרחב. הנגישות לחניון הציבורי תוסדר במסגרת התנאים בהיתר הבנייה לתאי</p>		

		השטח 100 - 101, ובכפוף לסעיף 4.3.2 ג' "		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני, אי התאמה בין מסמכים.	8.3. יש לתקן את נספח התנועה, כדלקמן: ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצוינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה.		
לקבל את ההתנגדות	יש לעגן את זיקות ההנאה בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה נדרשת בכלל קומות המרתף ולא רק בקומה העליונה. הסעיף הנוסף נוגע לכלל זיקות ההנאה ולכן לא צריך להיות חלק מסעיף 5 כפי שמופיע כיום.	9. זיקות הנאה 9.1. מבוקש לתקן ולהוסיף לסעיף 6.9 ("זיקת הנאה") החלפת ס"ק 5 – "תסומן זיקת הנאה בכלל קומות המרתף במגרשים השונים בתכנית שתבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים". ס"ק נוסף – "שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ללא הגבלה ויסומנו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרכבי אופניים. תירשם הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה."		
לקבל את ההתנגדות	בהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות.	9.2. מבוקש להוסיף לסעיף 6.8 ס"ק 7 – "לצורך נטיעת עצי צל במרחב הציבורי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו ומינימום נפח בתי גידול רציפים לעצים של 22 מ"ק ובהתאם למדיניות ולהנחיות העירוניות, מעל גגות החניונים, ומפלסי חוץ מגוננים במגדלים. "		
לקבל את ההתנגדות		10. הריסות ופינויים 10.1. יש לתקן את סעיף 6.12.1 "הריסות ופינויים", ולרשמו כדלהלן: "הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום תא שטח נשוא ההיתר ובתחום השטחים הציבוריים הכלולים בלוח ההקצאות של אותו תא שטח".		
לקבל את ההתנגדות		11. רישום שטחים ציבוריים 11.1. יש לתקן את כותרת סעיף 6.13 "חלוקה ו/או רישום" ולרשמה מחדש - "רישום שטחים ציבוריים", כמו כן יש לתקן תוכן הסעיף כדלקמן: – יש להוסיף סעיף נוסף, כדלהלן: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102, 103, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או		

		<p>חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "העירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".</p> <p>- יש למחוק את תוכן סעיף קטן ג', ובמקומו יירשם סעיף כדלהלן: "רישום השטחים בבית משותף, ייקבע במסגרת הסכמים שייערכו בין עיריית תל אביב-יפו לבין יזמי התכנית".</p> <p>- יש להוסיף סעיף נוסף, כדלקמן: "כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית". רישום בית משותף הינו רישום קנייני המתבצע מספר רב של שנים לאחר אכלוס המבנה, כמו כן ישנם מקרים בהם כלל לא נרשם בית משותף. לכן, היות והתכנית הינה לאיחוד וחלוקה, יש לוודא רישום של כלל השטחים הציבוריים, בבעלות העירייה, במסגרת לוחות ההקצאה של התכנית.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>12. תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>12.1 יש להוסיף סעיף נוסף - "תנאים למתן היתרי איכלוס", ולרשום כדלקמן:-</p> <p>- "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה".</p> <p>- "רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".</p> <p>- "רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 101, 102 ו-103".</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>13. הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל הרחבת גשרים וקירוי האיילון</p> <p>13.1 מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום "הנחיות מיוחדות" כלהלן:</p> <p>- שימושים:</p> <p>- במפלס הקרקע:</p> <p>1. מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינות, מתקני הצללה, מתקני משחקים, ריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי.</p> <p>2. אמצעי התחברות למפלסי הקירוי והגישור, וכל הנדרש להבטחת הקירוי והגישור ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים</p>	

		<p>וכדומה.</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתת הקרקע: 1. תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי והגישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי והגישור. - לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל. - בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מטרים. - הוראות בינוי: - בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם ושגשוגם של עצים בוגרים. - הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע. - אופן הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית תל אביב יפו. - הנחיות לניהול מי נגר עלי: - תחום ההנחיות המיוחדות לא יחושב במסגרת השטח הנדרש להבטחת החדרה, חלחול והשהיית מי הנגר העלי. 		
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תכנית תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון נמצאת כעת בדיון בות"ל, בקידום משותף של עיריית ת"א-יפו עם משרד התחבורה (נתיבי איילון). החיבור למרחב תכנון טרה בנחלת יצחק הינו חלק מהותי בתכנית הרחבת הגשרים. הטמעת ההנחיות המפורטות נדרשת להבטחת פוטנציאל שיפור המרחב הציבורי אשר מוטה הולכי רגל, הרחבת הגשרים - קירוי האיילון</p>	<p>13.2. מבוקש להטמיע שימושים והוראות לתחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות להבטחת פוטנציאל קירוי האיילון כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוראות – קוי בנין: - קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 		

	<p>ובהתאם למדיניות העירונית.</p>	<p>מטר ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'.</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מטר. - הוראות בינוי: - חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים ותבטיח את האפשרות לדופן פעילה כחלק מפיתוח טיילת האיילון ו/או קירו האיילון. - לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שרות בחזית הפונה אל האיילון. - מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירו העתידי לעת הקמת הקירו, באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירו. - הוראות – תנאים למתן היתר בניה: - לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע. 	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני – בכדי לאפשר לתקן את לוחות ההקצאה בהתאם למפורט בהמשך.</p>	<p>14. איחוד וחלוקה</p> <p>14.1 יש לתקן את תשריט "המצב מוצע" של התכנית, כדלקמן: יש לסמן את כלל השטחים הציבוריים בתחום לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. + תיקון טכני.</p>	<p>14.2 יש לתקן את לוח ההקצאות לתאי שטח: 100 - 101, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהתאם לזכויות העירייה הסחירות, בחלקות: 289 ו-363 בגוש 7093 ביעוד "תעשייה", וחלקה 1 בגוש 7094 ביעוד "שטח לתכנון בעתיד", ומיקומן הפיזי ב"מצב הנכנס" בתא שטח 100 (בחלקה 1 ישנה זכות חכירה לטובת חברת טרה), הוקצו לעירייה ב"מצב היוצא" זכויות הן במגרש 100 והן במגרש 101. אנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה ב"מצב היוצא" בתחום תא שטח 100 בלבד בהתאם ל"מצב הנכנס", ולא לפצל את הקצאות העירייה "במצב היוצא" בין המגרשים הסחירים בלוח ההקצאות. - בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל 	

		השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים ביחס לתאי שטח 100 - 101 ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.		
לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני.	14.3. יש לתקן את לוחות ההקצאה לתאי שטח 102 ו-103, כדלקמן: בהתאם לתיקון תשריט התב"ע ב"מצב המוצע", לפיו כל השטחים בתכנית יהיו בתחומי האיחוד והחלוקה, יש להוסיף את השטחים הציבוריים, ביחס לתאי שטח 102, 103, ללוח ההקצאות בשטח "מתחת לקו", ולהקצותם לזכות העירייה.		
לקבל את ההתנגדות	חלק מחלקה 2 בגוש 7094 (כ- 115 מ"ר לפי מדידה גראפית בפורטל ה-GIS העירוני) ממוקמת בתחום לאיחוד וחלוקה בתכנית זו , מסווג ביעודים: שטח לתכנון בעתיד ושצ"פ כלול בדרך. לוחות ההקצאה של התכנית הביאו בחשבון רק 6 מ"ר ביעוד שצ"פ כלול בדרך, בלוח ההקצאה של מגרשים 100 – 101. יתרת השטח של חלקה 2 לא קיבל כל ביטוי בלוחות ההקצאה.	14.4. מבוקש שכל השטח הכלול בתחום לאיחוד וחלוקה לגבי חלק מחלקה 2 בגוש 7094 ייכנס ללוחות ההקצאה של התכנית.		

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.

לקבל את התנגדויות מס' 1.1, 1.11, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1.36, 1.37, 1.38, 1.39, 1.40, 1.41, 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.46, 1.47, 1.48, 1.49, 1.50, 1.51, 1.52, 1.53, 1.54, 1.55, 1.56, 1.57, 1.58, 1.59, 1.60, 1.61, 1.62, 1.63, 1.64, 1.65, 1.66, 1.67, 1.68, 1.69, 1.70, 1.71, 1.72, 1.73, 1.74, 1.75, 1.76, 1.77, 1.78, 1.79, 1.80, 1.81, 1.82, 1.83, 1.84, 1.85, 1.86, 1.87, 1.88, 1.89, 1.90, 1.91, 1.92, 1.93, 1.94, 1.95, 1.96, 1.97, 1.98, 1.99, 2.00, 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.37, 2.38, 2.39, 2.40, 2.41, 2.42, 2.43, 2.44, 2.45, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, 2.50, 2.51, 2.52, 2.53, 2.54, 2.55, 2.56, 2.57, 2.58, 2.59, 2.60, 2.61, 2.62, 2.63, 2.64, 2.65, 2.66, 2.67, 2.68, 2.69, 2.70, 2.71, 2.72, 2.73, 2.74, 2.75, 2.76, 2.77, 2.78, 2.79, 2.80, 2.81, 2.82, 2.83, 2.84, 2.85, 2.86, 2.87, 2.88, 2.89, 2.90, 2.91, 2.92, 2.93, 2.94, 2.95, 2.96, 2.97, 2.98, 2.99, 3.00, 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.06, 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.27, 3.28, 3.29, 3.30, 3.31, 3.32, 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, 3.40, 3.41, 3.42, 3.43, 3.44, 3.45, 3.46, 3.47, 3.48, 3.49, 3.50, 3.51, 3.52, 3.53, 3.54, 3.55, 3.56, 3.57, 3.58, 3.59, 3.60, 3.61, 3.62, 3.63, 3.64, 3.65, 3.66, 3.67, 3.68, 3.69, 3.70, 3.71, 3.72, 3.73, 3.74, 3.75, 3.76, 3.77, 3.78, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82, 3.83, 3.84, 3.85, 3.86, 3.87, 3.88, 3.89, 3.90, 3.91, 3.92, 3.93, 3.94, 3.95, 3.96, 3.97, 3.98, 3.99, 4.00, 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34, 4.35, 4.36, 4.37, 4.38, 4.39, 4.40, 4.41, 4.42, 4.43, 4.44, 4.45, 4.46, 4.47, 4.48, 4.49, 4.50, 4.51, 4.52, 4.53, 4.54, 4.55, 4.56, 4.57, 4.58, 4.59, 4.60, 4.61, 4.62, 4.63, 4.64, 4.65, 4.66, 4.67, 4.68, 4.69, 4.70, 4.71, 4.72, 4.73, 4.74, 4.75, 4.76, 4.77, 4.78, 4.79, 4.80, 4.81, 4.82, 4.83, 4.84, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 4.91, 4.92, 4.93, 4.94, 4.95, 4.96, 4.97, 4.98, 4.99, 5.00, 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17, 5.18, 5.19, 5.20, 5.21, 5.22, 5.23, 5.24, 5.25, 5.26, 5.27, 5.28, 5.29, 5.30, 5.31, 5.32, 5.33, 5.34, 5.35, 5.36, 5.37, 5.38, 5.39, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.53, 5.54, 5.55, 5.56, 5.57, 5.58, 5.59, 5.60, 5.61, 5.62, 5.63, 5.64, 5.65, 5.66, 5.67, 5.68, 5.69, 5.70, 5.71, 5.72, 5.73, 5.74, 5.75, 5.76, 5.77, 5.78, 5.79, 5.80, 5.81, 5.82, 5.83, 5.84, 5.85, 5.86, 5.87, 5.88, 5.89, 5.90, 5.91, 5.92, 5.93, 5.94, 5.95, 5.96, 5.97, 5.98, 5.99, 6.00, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.22, 6.23, 6.24, 6.25, 6.26, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31, 6.32, 6.33, 6.34, 6.35, 6.36, 6.37, 6.38, 6.39, 6.40, 6.41, 6.42, 6.43, 6.44, 6.45, 6.46, 6.47, 6.48, 6.49, 6.50, 6.51, 6.52, 6.53, 6.54, 6.55, 6.56, 6.57, 6.58, 6.59, 6.60, 6.61, 6.62, 6.63, 6.64, 6.65, 6.66, 6.67, 6.68, 6.69, 6.70, 6.71, 6.72, 6.73, 6.74, 6.75, 6.76, 6.77, 6.78, 6.79, 6.80, 6.81, 6.82, 6.83, 6.84, 6.85, 6.86, 6.87, 6.88, 6.89, 6.90, 6.91, 6.92, 6.93, 6.94, 6.95, 6.96, 6.97, 6.98, 6.99, 7.00, 7.01, 7.02, 7.03, 7.04, 7.05, 7.06, 7.07, 7.08, 7.09, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24, 7.25, 7.26, 7.27, 7.28, 7.29, 7.30, 7.31, 7.32, 7.33, 7.34, 7.35, 7.36, 7.37, 7.38, 7.39, 7.40, 7.41, 7.42, 7.43, 7.44, 7.45, 7.46, 7.47, 7.48, 7.49, 7.50, 7.51, 7.52, 7.53, 7.54, 7.55, 7.56, 7.57, 7.58, 7.59, 7.60, 7.61, 7.62, 7.63, 7.64, 7.65, 7.66, 7.67, 7.68, 7.69, 7.70, 7.71, 7.72, 7.73, 7.74, 7.75, 7.76, 7.77, 7.78, 7.79, 7.80, 7.81, 7.82, 7.83, 7.84, 7.85, 7.86, 7.87, 7.88, 7.89, 7.90, 7.91, 7.92, 7.93, 7.94, 7.95, 7.96, 7.97, 7.98, 7.99, 8.00, 8.01, 8.02, 8.03, 8.04, 8.05, 8.06, 8.07, 8.08, 8.09, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 8.18, 8.19, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.24, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.33, 8.34, 8.35, 8.36, 8.37, 8.38, 8.39, 8.40, 8.41, 8.42, 8.43, 8.44, 8.45, 8.46, 8.47, 8.48, 8.49, 8.50, 8.51, 8.52, 8.53, 8.54, 8.55, 8.56, 8.57, 8.58, 8.59, 8.60, 8.61, 8.62, 8.63, 8.64, 8.65, 8.66, 8.67, 8.68, 8.69, 8.70, 8.71, 8.72, 8.73, 8.74, 8.75, 8.76, 8.77, 8.78, 8.79, 8.80, 8.81, 8.82, 8.83, 8.84, 8.85, 8.86, 8.87, 8.88, 8.89, 8.90, 8.91, 8.92, 8.93, 8.94, 8.95, 8.96, 8.97, 8.98, 8.99, 9.00, 9.01, 9.02, 9.03, 9.04, 9.05, 9.06, 9.07, 9.08, 9.09, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17, 9.18, 9.19, 9.20, 9.21, 9.22, 9.23, 9.24, 9.25, 9.26, 9.27, 9.28, 9.29, 9.30, 9.31, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35, 9.36, 9.37, 9.38, 9.39, 9.40, 9.41, 9.42, 9.43, 9.44, 9.45, 9.46, 9.47, 9.48, 9.49, 9.50, 9.51, 9.52, 9.53, 9.54, 9.55, 9.56, 9.57, 9.58, 9.59, 9.60, 9.61, 9.62, 9.63, 9.64, 9.65, 9.66, 9.67, 9.68, 9.69, 9.70, 9.71, 9.72, 9.73, 9.74, 9.75, 9.76, 9.77, 9.78, 9.79, 9.80, 9.81, 9.82, 9.83, 9.84, 9.85, 9.86, 9.87, 9.88, 9.89, 9.90, 9.91, 9.92, 9.93, 9.94, 9.95, 9.96, 9.97, 9.98, 9.99, 10.00, 10.01, 10.02, 10.03, 10.04, 10.05, 10.06, 10.07, 10.08, 10.09, 10.10, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20, 10.21, 10.22, 10.23, 10.24, 10.25, 10.26, 10.27, 10.28, 10.29, 10.30, 10.31, 10.32, 10.33, 10.34, 10.35, 10.36, 10.37, 10.38, 10.39, 10.40, 10.41, 10.42, 10.43, 10.44, 10.45, 10.46, 10.47, 10.48, 10.49, 10.50, 10.51, 10.52, 10.53, 10.54, 10.55, 10.56, 10.57, 10.58, 10.59, 10.60, 10.61, 10.62, 10.63, 10.64, 10.65, 10.66, 10.67, 10.68, 10.69, 10.70, 10.71, 10.72, 10.73, 10.74, 10.75, 10.76, 10.77, 10.78, 10.79, 10.80, 10.81, 10.82, 10.83, 10.84, 10.85, 10.86, 10.87, 10.88, 10.89, 10.90, 10.91, 10.92, 10.93, 10.94, 10.95, 10.96, 10.97, 10.98, 10.99, 11.00, 11.01, 11.02, 11.03, 11.04, 11.05, 11.06, 11.07, 11.08, 11.09, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.18, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.34, 11.35, 11.36, 11.37, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41, 11.42, 11.43, 11.44, 11.45, 11.46, 11.47, 11.48, 11.49, 11.50, 11.51, 11.52, 11.53, 11.54, 11.55, 11.56, 11.57, 11.58, 11.59, 11.60, 11.61, 11.62, 11.63, 11.64, 11.65, 11.66, 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71, 11.72, 11.73, 11.74, 11.75, 11.76, 11.77, 11.78, 11.79, 11.80, 11.81, 11.82, 11.83, 11.84, 11.85, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.99, 12.00, 12.01, 12.02, 12.03, 12.04, 12.05, 12.06, 12.07, 12.08, 12.09, 12.10, 12.11, 12.12, 12.13, 12.14, 12.15, 12.16, 12.17, 12.18, 12.19, 12.20, 12.21, 12.22, 12.23, 12.24, 12.25, 12.26, 12.27, 12.28, 12.29, 12.30, 12.31, 12.32, 12.33, 12.34, 12.35, 12.36, 12.37, 12.38, 12.39, 12.40, 12.41, 12.42, 12.43, 12.44, 12.45, 12.46, 12.47, 12.48, 12.49, 12.50, 12.51, 12.52, 12.53, 12.54, 12.55, 12.56, 12.57, 12.58, 12.59, 12.60, 12.61, 12.62, 12.63, 12.64, 12.65, 12.66, 12.67, 12.68, 12.69, 12.70, 12.71, 12.72, 12.73, 12.74, 12.75, 12.76, 12.77, 12.78, 12.79, 12.80, 12.81, 12.82, 12.83, 12.84, 12.85, 12.86, 12.87, 12.88, 12.89, 12.90, 12.91, 12.92, 12.93, 12.94, 12.95, 12.96, 12.97, 12.98, 12.99, 13.00, 13.01, 13.02, 13.03, 13.04, 13.05, 13.06, 13.07, 13.08, 13.09, 13.10, 13.11, 13.12, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16, 13.17, 13.18, 13.19, 13.20, 13.21, 13.22, 13.23, 13.24, 13.25, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29, 13.30, 13.31, 13.32, 13.33, 13.34, 13.35, 13.36, 13.37, 13.38, 13.39, 13.40, 13.41, 13.42, 13.43, 13.44, 13.45, 13.46, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.51, 13.52, 13.53, 13.54, 13.55, 13.56, 13.57, 13.58, 13.59, 13.60, 13.61, 13.62, 13.63, 13.64, 13.65, 13.66, 13.67, 13.68, 13.69, 13.70, 13.71, 13.72, 13.73, 13.74, 13.75, 13.76, 13.77, 13.78, 13.79, 13.80, 13.81, 13.82, 13.83, 13.84, 13.85, 13.86, 13.87, 13.88, 13.89, 13.90, 13.91, 13.92, 13.93, 13.94, 13.95, 13.96, 13.97, 13.98, 13.99, 14.00, 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07, 14.08, 14.09, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.14, 14.15, 14.16, 14.17, 14.18, 14.19, 14.20, 14.21, 14.22, 14.23, 14.24, 14.25, 14.26, 14.27, 14.28, 14.29, 14.30, 14.31, 14.32, 14.33, 14.34, 14.35, 14.36, 14.37, 14.38, 14.39, 14.40, 14.41, 14.42, 14.43, 14.44, 14.45, 14.46, 14.47, 14.48, 14.49, 14.50, 14.51, 14.52, 14.53, 14.54, 14.55, 14.56, 14.57, 14.58, 14.59, 14.60, 14.61, 14.62, 14.63, 14.64, 14.65, 14.66, 14.67, 14.68, 14.69, 14.70, 14.71, 14.72, 14.73, 14.74, 14.75, 14.76, 14.77, 14.78, 14.79, 14.80, 14.81, 14.82, 14.83, 14.84, 14.85, 14.86, 14.87, 14.88, 14.89, 14.90, 14.91, 14.92, 14.93, 14.94, 14.95, 14.96, 14.97, 14.98, 14.99, 15.00, 15.01, 15.02, 15.03, 15.04, 15.05, 15.06, 15.07, 15.08, 15.09, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.27, 15.28, 15.29, 15.30, 15.31, 15.32, 15.33, 15.34, 15.35, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.42, 15.43, 15.44, 15.45, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 15.50, 15.51, 15.52, 15.53, 15.54, 15.55, 15.56, 15.57, 15.58, 15.59, 15.60, 15.61, 15.62, 15.63, 15.64, 15.65, 15.66, 15.67, 15.68, 15.69, 15.70, 15.71, 15.72, 15.73, 15.74, 15.75, 15.76, 15.77, 15.78, 15.79, 15.80, 15.81, 15.82, 15.83, 15.84, 15.85, 15.86, 15.87, 15.88, 15.89, 15.90, 15.91, 15.92, 15.93, 15.94, 15.95, 15.96, 15.97, 15.98, 15.99, 16.00, 16.01, 16.02, 16.03, 16.04, 16.05, 16.06, 16.07, 16.08, 16.09, 16.10, 16.11, 16.12, 16.13, 16.14, 16.15, 16.16, 16.17, 16.18, 16.19, 16.20, 16.21, 16.22, 16.23, 16.24, 16.25, 16.26, 16.27, 16.28, 16.29, 16.30, 16.31, 16.32, 16.33, 16.34, 16.35, 16.36, 16.37, 16.38, 16.39, 16.40, 16.41, 16.42, 16.43, 16.44, 16.45, 16.46, 16.47, 16.48, 16.49, 16.50, 16.51, 16.52, 16.53, 16.54, 16.55, 16.56, 16.57, 16.58, 16.59, 16.60, 16.61, 16.62, 16.63, 16.64, 16.65, 16.66, 16.67, 16.68, 16.69, 16.70, 16.71, 16.72, 16.73, 16.74, 16.75, 16.76, 16.77, 16.78, 16.79, 16.80, 16.81, 16.82, 16.83, 16.84, 16.85, 16.86, 16.87, 16.88, 16.89, 16.90, 16.91, 16.92, 16.93, 16.94, 16.95, 16.96, 16.97, 16.98, 16.99, 17.00, 17.01, 17.02, 17.03, 17.04, 17.05, 17.06, 17.07, 17.08, 17.09, 17.10, 17.11, 17.12, 17.13, 17.14, 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 17.20, 17.21, 17.22, 17.23, 17.24, 17.25, 17.26, 17.27, 17.28, 17.29, 17.30, 17.31, 17.32, 17.33, 17.34, 17.35, 17.36, 17.37, 17.38, 17.39, 17.40, 17.41, 17.42, 17.43, 17.44, 17.45, 17.46, 17.47, 17.48, 17.49, 17.50, 17.51, 17.52, 17.53, 17.54, 17.55, 17.56, 17.57, 17.58, 17.59, 17.60, 17.61, 17.62, 17.63, 17.64, 17.65, 17.66, 17.67, 17.68, 17.69, 17.70, 17.71, 17.72, 17.73, 17.74, 17.75, 17.76, 17.77, 17.78, 17.79, 17.80, 17.81, 17.82, 17.83, 17.84, 17.85, 17.86, 17.87, 17.88, 17.89, 17.90, 17.91, 17.92, 17.93, 17.94, 17.95, 17.96, 17.97, 17.98, 17.99, 18.00, 18.01, 18.02, 18.03, 18.04, 18.05, 18.06, 18.07, 18.08, 18.09, 18.10, 18.11, 18.12, 18.13, 18.14, 18.15, 18.16, 18.17, 18.18, 18.19, 18.20, 18.21, 18.22, 18.23, 18.24, 18.25, 18.26, 18.27, 18.28, 18.29, 18.30, 18.31, 18.32, 18.33, 18.34, 18.35, 18.36, 18.37, 18.38, 18.39, 18.40, 18.41, 18.42, 18.43, 18.44, 18.45, 18.46, 18.47, 18.48, 18.49, 18.50, 18.51, 18.52, 18.53, 18.54, 18.55, 18.56, 18.57, 18.58, 18.59, 18.60, 18.61, 18.62, 18.63, 18.64, 18.65, 18.66, 18.67, 18.68, 18.69, 18.70, 18.71, 18.72, 18.73, 18.74, 18.75, 18.76, 18.77, 18.78, 18.79, 18.80, 18.81, 18.82, 18.83, 18.84, 18.85, 18.86, 18.87, 18.88, 18.89, 18.90, 18.91, 18.9

והגדלנו אותו לשניים והכפלנו את הזכויות. התכנית שהוגשה ע"י הוועדה המקומית הייתה כ-7,000 מ"ר ועכשיו ה-23,000 מ"ר הם בעצם טעות חישובית שלנו. למרות זאת הותירה הוועדה המחוזית את היקף השטחים כפי שנקבע והסכימה להגביה את המבנה ל-10 קומות על בסיס אותה טעות, במקום להשאיר בגובה שבקשנו ולהשאיר את ההיקף הזכויות למה שנדרש. גם היום הוועדה המקומית מבקשת עוד הגבהה ואנחנו מתנגדים לכך. בהחלטה מ-20.12.21 קבעה הוועדה מחוזית שצריך לתקן את מסמכי התכנית שבתא שטח 200 יותרו 10 קומות במקום ה-7. מלכתחילה בקשנו 7 קומות.... וכן הלאה. דובר לאורך כל הדרך על 7 קומות ומההגבהה שנקבעה אנחנו מבקשים להחזיר לאחור. אנחנו חוזרים על כל סעיפי ההתנגדות. ההגבהה של מבני הציבור תפגע בתאי שטח 100 ו-101, תהיה כאן חסימה של אוויר ונוף, שיליה של חזית גם מדרום וגם צפונה לעוד שלוש קומות והשפעה על ערך הזכויות. כמו כן יצריך תיקון של הטבלאות לכן אנחנו מבקשים להפחית את מס' הקומות. לחילופין אנחנו מבקשים לחייב נסיגה של 8 מ' של מבנה הציבור בכל אחת מהקומות שהתווספו. השטחים הציבוריים שיוקצו שיסומנו באיזה מהמגדלים יהיו בצד שפונה למבנה הציבור ושהכניסה תהיה מאותו לובי של מבנה הציבור וזאת כדי לשחרר לנו שטחים ולייעל את המבנים מצפון ומדרום.

סעיף 6.12.1 לגבי הריסות ופינויים במבנים או חלקי מבנים שמסומנים להריסה תעשה ע"י מבקש ההיתר. סעיף 3.ג.6.1 נקבע שתנאי ההיתר הוא פינוי והריסה של המבנים המיועדים להריסה בתא השטח ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו. הדרישה הזו היא הטלת עול שאין לו מקום על מבקשי ההיתר. היה ואני בתא שטח 100 רוצה להקים מגדל ויש מבנים שלא גולשים מתא השטח 100 ונמצאים בתא שטח 200 אני לא רואה סיבה לחייב את בעלי הזכויות לבצע זאת. כתנאי להיתר הבניה יש להתנהג כמו בכל הפקעה. טבלאות או"ח במתחם יגאל אלון- פירטנו בהתנגדות שלנו 5 חלקות לסמן אותן כחלקות השלמה אלו שטחים מזעריים ואנחנו מבקשים שזה יתוקן. שימושים בתא שטח 101 מבוקש לתקן סעיף 4.2.1 ולהוסיף בו שימוש לדיוור מוגן או כל שימוש אחר, כדי לייצר גמישות תכנונית ולאפשר בתת הקרקע לאפשר את כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, כדי לייצר שימוש מיטבי. להורות על הסרת החיוב להקים עד 20 יח"ד קטנות, זה מיותר שכן בסעיף 4.2.2.א(א) נקבע שהשטח הממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר וממילא צפוי להיות בתמהיל דירות קטנות לכן קביעת מספר קשיח תייצר קושי.

לגבי טבלה 5 מבוקש להוסיף שטחים למרפסות עבור שטחי התעסוקה. השנתיים האחרונות לימדו אותנו שגם במקומות עבודה צריך לאפשר שטח פתוח. לכן אנחנו רוצים להוסיף לטבלת הזכויות בנוסף לשטח העיקרי 50 מ' לכל קומת תעסוקה לצורך מרפסת או לאפשר את המרת שטחי השירות לתעסוקה למרפסות עם התניה ששטחי השירות לתעסוקה הנותרים לא יפחתו מ-25% מסך השטחים העיקריים. כמו כן להסיר את הערה 5 מטבלת הזכויות האומרת ששטחי המרפסות יהיו מתוך השטחים העיקריים.

מבוקש לאפשר בניה זיזית בתא שטח 100. נקבע עם נת"ע שלא תהיה כל בניה זיזית מעל הרצועה שצפויה לשרת את נת"ע. לאפשר בניה זיזית מגובה מסוים. לגבי החניונים והכניסות אנחנו מבקשים שהכניסה הדרומית תהיה כניסה קבועה לרכב פרטי. כיום יש רק כניסה אחת לכל ארבעת המתחמים. אנחנו סבורים שנכון יהיה לאפשר לתא שטח 100 ו-103, שני תאי שטח הדרומיים, גישה ולהתפתח באופן עצמאי וכניסה מצד דרום. איננו מוותרים על אף אחד מהסעיפים שהוגשו בהתנגדות.

עו"ד יגאל סבג: למרשיי יש זכויות במגרשים 100 ו-101. נקודה מרכזית, יש 4 מגדלים והעירייה מקבלת מתחם מאוד גדול במתנה שכולו מיועד לצרכי ציבור ולעניינים ציבוריים. מדוע אתם דורשים בכל אחד מהמגרשים דרישות ציבוריות שמטילות מעמסה כלכלית ותכנונית וביצועית מאוד גבוהה כאשר הכל יכול להיות מרוכז במגרש 200. הוא מגרש מאוד גדול ויכול לכסות את התועלות הללו, למה לעשות ערוב יעודים. לדוגמא: שירותים ציבוריים בקומת הקרקע בשביל מה צריך זאת, אין הגיון תכנוני לדרישה הזו. צריך לעשות שינוי מחשבה, יש לכם בנין ציבורי מאוד גדול. קבלתם את השטחים גם מבעלי המגרשים 100 ו-101 וגם לקחת מעמסות ציבוריות כבדות. קומות מרתף עליונות 4.5 מטר בגלל דרישות ציבוריות למה?? עלויות מטרופות יש לכם את המגרש שלכם, תרדו מהדרישות האחרות. מה זה פרוגרמה מתחם גבעת התחמושת?

עו"ד ארז ספיר עו"ד שמוליק לכנר: אנחנו מצטרפים להתנגדויות של מתחם 100 וישר אדריכלים. יש לתקן את טבלאות ההקצאה לאור העובדה שהעירייה תומכת בדרישה להעביר את הקרקעות שהועברו למגרש 101 ולרכז את כל קרקעות העירייה הסחירות למגרש 101. ולהעביר לשם את זכויות המינהל שפוצלו בין מגרש 100 למגרש 101. אני מזכיר לחברי הוועדה אלו שלא היו כאן, ב-12 שנה התכנית עברה אבולוציה. עוד ב-2013 כאשר ביקשו דיוור בהישג יד ודיוור להשכרה במסגרת הדיונים בוועדה המקומית. היא המליצה ב-2013 על הפקדת התוכנית בפני הוועדה המחוזית. ב-2016 הסבירו שהתכנית מעוכבת 3 שנים כדי להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע הפרטיים. היום ב-2021 אנחנו מבקשים לא לפתוח את ההסכמות שאליהם הגיעה הוועדה במסגרת של הסכמים למטלות ציבוריות ובמסגרת התקנון של התכנית. כי נכון להיום רואים בדרפט במענה להתנגדויות שיש שני נושאים שהוועדה מנסה לסטות מההסכמות הקודמות. אחד הדיוור להשכרה התמהיל של הדירות כולל ממוצע של 80 מ"ר (הגשנו בקשה להוסיף לנו זכויות כדי לתקן בין ממוצע הדירות לבין סך השטחים המגורים שאושרו להפקדה). נקבע שעד 20% מהדירות יהיו דירות קטנות מתחת ל-65 מ"ר. זה מה שסוכם ועל יסוד ההסכמות עם העירייה לגבי המטלות הציבוריות והשטחים המבונים אצלנו במגרש והקרן לקירוי איילון כל אלו העירייה קיבלה. בהתנגדות מה"ע העירייה מבקשת תוספת בתוך שטח 101 שנובעת מהסכם המטלות הציבוריות אליו הגענו. עכשיו מבקשים מהמחוזית להמיר את שטחי המגורים להפוך אותם לדיוור בהישג יד ודיוור להשכרה

שזה מהווה מטלה ציבורית ופותרת את ההסכמות אליהם הגענו עם הוועדה המקומית ואנחנו מתנגדים לכך. לא ברורה ההנמקה בתשובה להתנגדותינו שניתנה בדרפט בנושא הזה כי יש טענה שסך הזכויות למגורים עולה על 25% זה לא נכון אנחנו בתא שטח טרה מוטורולה קיבלנו 21% למגורים מתוך סך השטחים הסחירים אנחנו מתנגדים לכך בתוקף. גם הנימוק ש4% צריך לתת לדב"י היא לא נכונה מדובר בסטייה בדברים שסיכמנו. אותה תפנית ראינו גם בנושא של המגרש הציבורי. בהתחלה דובר על מגרש ציבורי של 500 מ' לקראת הפקדת התוכנית המגרש קיבל אינפלציה מ-500 מ"ר הוא עלה ל-2 דונם. הסכמנו בתא שטח 101 על 300 מ"ר, ובמסגרת ההגדלה גדל גם נפח הבניה מ-1700 מ"ר בגלל טעות בדרפט. הוועדה המקומית בקשה מהוועדה המחוזית להעלות עד ל-24,000 מ"ר ומהבנייה המרקמית של 7 קומות בסופו של דבר הופקדה תכנית ב-10 קומות, שיעור של הפרשה למגש ציבורי עם היקפי זכויות לא הגיונית. במקום שיהיו שני מגדלים יהיו כאן 3 מגדלים. אם מייצרים כאן מגרש של 10 קומות ועכשיו הוועדה המקומית רוצה להעלות ל-15 קומות, זה בלתי מתקבל על הדעת. תא שטח של יגאל אלון לא יכול לשאת 3 מגדלים ועוד בקו אפס, ועם הגבלה של שימוש למגורים עם דופן אטומה שמהווה פגיעה מאד קשה בניגוד להסכמות שהגענו עם העירייה. אנחנו מבקשים לשקול ולחזור למגדל של 7 קומות לטובת העירייה וללא פגיעה בתאי שטח של 100 ו-101. כל השטחים הציבוריים רוכזו על שטחים של טרה ומוטורולה. 7 קומות זה מה שצריך להיות.

ביקשנו בקומות העליות שתתאפשר פתיחה של חלונות בחזית הדרומית זה חשוב לנו מאד. כדי שאפשר יהיה לייצר מגדל מגורים מודרני.

הצמדת חניות למגורים – קיבלנו על עצמנו את התקן המופחת בשל תחנת הסעת המונים אבל אין היגיון למנוע הצמדה של חניות לדירות מגורים, זה מפריע בשיווק של מגדל 101.

שמי מויאל-שמאי בשם דיטלצוויג: ההתנגדות שלנו היא לגבי טבלת האו"ח. חלק מההתנגדויות הן נקודות טכניות. יש טעות סופר בשמות כפי שנרשמו בטבלאות או"ח ונדרש לעדכן בהתאם לנסחים העדכניים. יש 2 טורים סופיים בטבלה ואין התאמה בין השווי היחסי באחוזים לבין שווי יחסי בשבר. זה נובע מהסיבה שבשווי יחסי באחוזים לא הכניסו את השטחים הציבוריים של עיריית ת"א ובחלק יחסי בשברים כן הכניסו אותם. נתנו 2 חלופות לפתרון. או שלא יכלילו את עיריית ת"א וירשמו כהערה שעיריית ת"א תקבל את השטחים שלה בעת היתר הבניה, או שיתנו לזה שווי ויכניסו את זה. כרגע הטבלה לא מותאמת. אני מייצגת את נקודה 1 ו-2. רחוב בן שמן הוא ללא מוצא ויש את הרחוב המרכזי. היחידה משופצת ברמה גבוהה, השמאים נתנו תוספת בגין שיפוץ ולחלק לא נתנו. זה לא ברור מהשומה, צריך לנתח זאת, אבל מהניתוח שלנו לא הביאו בחשבון שיפוץ. יש תמונה בהתנגדות שלנו על רמת הגמר והשיפוץ ברמה גבוהה, אנחנו מבקשים לתקן זאת. מההבנה שלנו נתנו תוספת רק 1000 ₪ לשיפוץ אי אפשר לבנות היום שיפוץ ב-1000 ₪, וגם לבחון את עניין התמורה ליחידות המשופצות. לנושא המיקום, מדובר על רחוב אחד שהוא מרכזי ותנועה מאוד גדולה של עוברים ושבים ומצד שני הרחוב הוא ללא מוצא ולא ניתנה התייחסות ליחידה שלנו, היא בקומת קרקע ולא ניתנה לכך התייחסות. לכן אנחנו חושבים שהשמאי צריך לקחת זאת בחשבון בצורה משמעותית יותר. חלקה 502 בגוש 9093 ביעוד דרך ובבעלות המדינה שצריכה להיות מתחת לקו והשאלה ע"ש מי היא אמורה להירשם הזכויות ואם זה צריך להיות מתחת לקו או מעל?

עו"ד ברק קינן ועו"ד צחי נרקיס: ההתנגדות היא לגבי תא שטח 102 – לעניין מס' הקומות בבניין. יש סתירה בין תקנון התכנית לנספח הבינוי. במקום אחד כתוב 50 קומות במקום אחר 52 קומות. אנחנו מבקשים שיהיו 55 קומות. חלקה 536 חלקה בבעלות מדינת ישראל, מהניתוח שערכנו בסופו של דבר זו חלקת דרך והיא בשימוש הרבה שנים כחלקת דרך וע"פ השמאות היא צריכה לשמש מתחת לקו ולא מעל הקו. אם לא תגיעו למסקנה שזה נכון מבוקש שתוסיפו לנו 610 מ' של זכויות בניה לתא שטח 102. יתר המתחמים קבלו את התוספת הזו ורק אנחנו לא. המרתפים- זה עניין טכני. החזית האטומה –אנחנו מבקשים שהחזית הלא אטומה תהיה 65% מאורך החזית כמו כן שיכללו לובאים בנוסף לשימוש המסחר מה שיאפשר שיפור תכנוני.

הסכם המטלות – הוספת שטחי ציבור. יש דרישה להוספת שטח ציבורי נוסף בתחום תא שטח 102 שיבנה על חשבון הזכויות המוקנות לנו. אנחנו מבקשים בהתאמה שיתווספו לנו זכויות בניה ושלא יבוא על חשבון הזכויות המוקנות שלנו בתא שטח 102. במסגרת ההסכמות עם העירייה והתוספת עם הסכמות אלו, שיבנה מבנה ציבור גדול יותר, זכויות ציבוריות גדולות יותר, אבל לא על חשבון זכויות הבניה המוקנות לנו. אנחנו מבקשים שתכנסו לתחשיב שעשינו. בנושא התיקונים הטכניים - הם כתובים בהתנגדות. אין הצדקה להוסיף את נושא הדב"י. הגשנו תגובה להתנגדות מה"ע.

לנושא הוספת שימושים בתת הקרקע בתא שטח 200 ללוגיסטיקה ותפעול עירוני. אנחנו מבקשים להוסיף הוראה ששימושים אלו לא יהיו מטרד או פגיעה במתחם, מאחר שיש שימושים שמזהמים ומהווים מטרד לדיירים ולמסחר. הוספת דב"י בחלק משטחי המגורים בתא שטח 102 - אין לכך הצדקה, זו פגיעה חמורה ואנחנו תואמים תא/5000. הקמת הממ"ד ולא ממ"ק - הנושא צריך להיות נדון בתכנית העיצוב. מבוקש גמישות תכנונית בעניין. הוספת מתקנים עבור שירותים ציבוריים בקומת הקרקע - מבוקש לדחות בקשה זו.

סימון זיקות הנאה בקומות המרתף - זו הגבלה בתכנון ואפשר להשאיר זאת לשלב תכנית העיצוב. אותו דבר גם לבתי גידול רציפים לעצים. סעיפים 15, 17 - מבוקש מאדריכל קובי יסקי להרחיב. **קובי יסקי:** הנקודה העיקרית היא שאין שום סיבה להכניס דברים שמקבעים נושאים תכנוניים שקשורים בתכנון מפורט. יש נושא של קירוי איילון שניתן שטח ברוב 12 מ' כדי לרדת מהקירוי לתוך הפיתוח של

השטח. אין סיבה לא מסתדרים בתוך ה-12 מ'. מצד אחד רוצים כמה שיותר מסחר אבל מצד שני באים ואומרים שרוצים את השטח מתחת לקומות ולכן יש לקבוע בתכנית העיצוב. מפלס הפיתוח נקבע לפי המפלס של הרחובות הגובלים מוזס ויגאל אלון וצריך לראות איך מגשרים כשיש פער של 3 מ'.
אבי שהיו שמאי אלכס פריד: נקודות חשובות בהתנגדות: חלוקת ההקצאה בין הבעלים הרשומים - החלוקה נעשתה לא בצורה מאוזנת. לאולמות בקומת הקרקע מגיעה הקצאה יותר גדולה מאשר לקומות העליונות אין ספק שהשווי שלהם גבוה יותר. נעשה עיוות כי רואים אותם יחידות שיש להם גם אלמנט מסחרי וגם כניסה הן מהרחוב בן שמן והן מהחלק העורפי של המבנה, ההקצאה נעשתה בחסר. התמורה שניתנה עבור המבנים נמוכה מאוד, ערכים של 2500 ₪ למבנה. מדובר על מבנים מושקעים ולכן יש עיוות כי בעלי המבנים ניזוקים ולא מקבלים את מה שמגיע להם. יש עניין של הצמדת חצר עם מבנה שגם פה מבקשים התייחסות להקצאה כי היא נעשתה בחסר כי גם פה יש פגיעה בבעלים. לגבי הנושאים התכנוניים הנושא כבר נדון. התכנית הוכנה לפני מס' שנים לכן יש לבחון שוב את נושא התמורות והחלוקה בין הקומות בשביל לשמור על הזכויות של הבעלים בבנין הבנוי המבנה שמקבל זכויות במגרש 102 חלקה 308 בגוש 7093.

עו"ד לוטם אזולאי בשם גורדון גארד: (משתפת מצגת) בקשתנו להעביר את סוגיית השימושים המותרים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ביקשנו שיותר המקבצים שנמצאים בתא/5000 מסחר 1 מסחר 2 ותעסוקה 1. המלצת הצוות הייתה לקבל את ההתנגדות בחלקה אנחנו מבקשים לאשר את המלצת הצוות בנושא הזה.

לבטל את האיסור על הצמדת חניות למגורים. סעיף 6.6 אוסר על הצמדת חניות לכלל השימושים השונים וביקשנו להחריג בנושא המגורים. מלבד הפגיעה הכלכלית בנושא הזה זה מהווה תמריץ שלילי כי אנשים ירכשו רכבים שמוזממים את הסביבה ולא ישתמשו בחלופה אחרת כמו רכבים חשמליים, כי רכבים חשמליים דורשים חניות מוצמדות שיוכלו להטעין בהן את הרכב לפרק זמן ממושך. עמדות הטענה ציבוריות לא נותנות מענה לדרישה הזו, כי הטענה נעשית בלילה. לכן בקשתנו שהועדה תשקול שוב את ביטול האיסור על הצמדת חניות למגורים.

סעיף 7.1 לתכנית - יש חוסר בהירות גם בכותרת של הסעיף וגם המספור שישנו לאורך השלבים השונים. האופן שהסעיף מנוסח ניתן לטעות ולחשוב יש תלות בין המתחמים השונים או סדר לחשיבות של השלבים ולא כך הדבר. הסדר הוא אקראי ואין תלות במימוש המתחמים השונים. אנחנו מבקשת לאשר את המלצת הצוות.

בסעיף 11.1 העירייה ביקשה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים הציבוריים עם אישור התכנית. אנחנו מבקשים שיוחרג תא שטח 307, ביקשנו מהמודד של התכנית לערוך קומפילציה ורואים שהדרך המוצעת של תא שטח 307 מגיעה עד לקו אפס ומגיעה לחלקה 186. לא רק שהיא עוברת את הגדר ומגיע לקו אפס של הבנין, פה יש מיכלים, והגדר הזו היא קיר תמך בגלל הפרשי גובה בקרקע. אנחנו מבקשים שהתפיסה תהיה רק עם הוצאת היתר בניה כדי לאפשר לנו להמשיך את השימושים החורגים. במידה והדרך נדרשת, לפחות את המשולש שחורג לתחום מפעל גורדון הגז, שהתפיסה שלו תעשה עם הוצאת היתר הבניה כדי לאפשר את השימושים החורגים וגם בסיכום עם העירייה שהיא תיתן לנו שהות. בנוסף שהתפיסה תעשה בתאום מראש עם החברה בשל הבטיחות ובשל פעולות שיש לעשות טרם תפיסה החזקה כמו ריקון מיכלים וכד'. בקשנו גם לעשות שינויים טכניים בטבלאות האו"ח - ביקשנו שהסיכום עם אגף הנכסים שבהתאם אליו נחתמה הטבלה עם העירייה יישמר.

ישר אדריכלים יוני גורסואסר: התכנית שמקדמים התחילה כתכנית שקידמה חברת טרה עם עיריית ת"א. נקבע כי השטח כולו יתוכנן ויוכנסו כל הבעלים והם יחולקו ל-4 מתחמים גדולים 101 102 ו-103. טרה ומוטורולה מגרש 100 ו-101 במסגרת התכנון נקבעו כמגרש לתעסוקה וכל זכויות המגורים ינוצלו בתא שטח 101 ובאמצע יש בניה מרקמית. תא שטח שהוגדל במסגרת הדיון בוועדה המחוזית במרכז התכנית למבנה ציבור 2.1 דונם היה במקור בגובה 5 קומות וחשבנו שהגובה הראוי הוא עד 7-8 קומות ובמסגרת הדיון נקבע כ-10 קומות וכך הופקדה התכנית. החתך המרקמי לאורך יגאל אלון ראוי שיהיה 8 קומות וזכויות הבניה יקבעו בהתאם לנפח המלא של הגובה הזה. (מציג את חתך הבניה המרקמי במצגת). זהו אותו מבנה ציבור, בתכנית כל כך עתירת זכויות זה ייצר חומה. במסגרת התכנון התכנית שיצאה מהוועדה המקומית למחוזית הייתה שונה במעט. קבעה בינוי מסוג חומה לכיוון איילון כאשר בוועדה המחוזית צומצמה ל-4 מבנים שיש בהם פתיחה כדי לחזק את הקשר בין שתי הגדות של איילון. במסגרת הגבהים יש לבטל את מגבלת הגובה - הגובה צריך להיות בהתאם לתכנון המפורט במסגרת סקר אווירונאוטי אין מגבלות גובה ואפשר לעשות חשיבה עם צוות התכנון. יש סתירה במסגרת התב"ע עם המסמכים של התכנית שנקבע ששטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר. המספרים מדברים על כמות היחידות כפול 65 מ"ר עיקרי. לדעתנו ברור שהשטח העיקרי בתוכנית יהיה מס' היחידות כפול 80 מ"ר עיקרי כאשר 20% מהיחידות או המספר שיקבע יהיו יחידות קטנות של 65 מ"ר ומטה. יש מס' תיקונים טכניים וכתבנו על כך.

אנחנו ממליצים שיתאפשרו כל השימושים שיש במתאר בעל ובתת הקרקע ובלבד שהם עונים לדרישות הרשות לאיכות הסביבה. במיוחד שהמרחב התת קרקעי אמור לחבר את תחנות המטרו שעובר צמוד לאתר הזה.

מרתפי החניה - מבוקש שתותר הקמה משותפת של מרתפי החניה לכל השימושים בכל תאי השטח, וכך יהיו יוזמות משותפות ליעל את הקמת מערכות החניונים. התכנית צריכה להתייחס לנפח הבניה, ולכן שטחי שירות שלא ימומשו כשטחי שירות יהיה ניתן להקים בהם שימוש למרפסות שהם מאד חשובות

במגדלי משרדים. המרת שטחי ממ"ד לשטח עיקרי במידה ומשתמשים בממ"ק. יש חשיבות להתרת רכב כיבוי אש לעבור בתחום השצ"פ ותחום המגרשים הפנימי זהו ניצול נכון של השטח הזה. נושא של המשך שימושים חורגים גם לאחר היתר בניה ראשון – חלק מהשטח הם עסקים קיימים וחלקם עם שימושים רגישים, והשימושים הקיימים שאינם מגבילים יש לאפשר את המשך פעילותם. סעיף שאומר שאם לא ינצלו את כל שטחי המגורים אפשר להשתמש בהם לתעסוקה ועל התכנית לאפשר זאת. התכנית היא איחוד וחלוקה בהסכמה וזה משמעותי כי בעצם כל החלקות הם בהסכמה מלבד מגרש בן שמן צפון, הדבר מאוד מורכב ושבירר. אנחנו מבקשים ביחוד בשביל אותה חלקת משולש שנמצאת בדרום התכנית במקום רמפת כניסה מאיילון שיתאפשר סעיף הפקעה שיש בו שימוש מצומצם בשביל אותן חלקות שהן בעייתיות בחלק הדרומי של התכנית.

רון אלפסי עו"ד בשם ועד נחלת יצחק: מטרתנו להבטיח תועלת הפרויקט והסביבה לתושבים מהשכונה. בניתם חומה לאורך יגאל אלון שגם אם יש מעבר בתוך השטחים הירוקים זה למעשה סוג של מתחם סגור. מבוקש הקטנה של גובה המגדלים. מדובר על 65 קומות עם 270 מ' והקטנה של היקפי זכויות הבניה שנתנו מגורים 630 יח"ד ותעסוקה 63 מטר. ב-2018 היה מפגש עם התושבים וכבר אז הגשנו התנגדות והעלנו את טענות כלפי התכנית ולצערנו הגדילו את השטחים. לא רק זאת טענו שיש 15,000 מ"ר של שטחי תעסוקה היום אנחנו ב 60,000 מ"ר שזה פי 4 ממה שהיה. אנחנו ממבקשים חשיבה מחודשת לגבי העמדת המגדלים בשטח הנתון ביחס לשכונה. למעשה חסמתם את הנגישות לתושבים מהשכונה. אנחנו מבקשים הגדלה של השטחים הציבוריים בנויים ופתוחים וזיקות הנאה. המגרש הציבורי של תא שטח 200 צופה לשכונה והרמתם שם חומה. תמיד תיארו לנו בשיחות עם העירייה כיצד הפרויקט יתקשר עם השכונה, אך זה פרויקט שלא מתקשר אלא רק עם עצמו. מבני ציבור - השכונה דלה בהם והתכנון לא מתייחס לכך ולא ניתן פתרון ראוי. כל הבניה שבונים מחמירה עם הבעיה של מחסור בשטחי ציבור. מבנה הציבור הוצג בפרויקט עם 4200 מ"ר והיום הוא 3400 מ"ר. במפגש הוצג לנו המאזן בין השטחים הנדרשים לקיימים והיה מחסור 8 דונם היום יהיה מחסור של 2 דונם. יש צורך בעוד שטחים פתוחים עם דגש על זיקת הנאה לציבור שימנעו את סגירת השטחים מתושבי השכונה וכל זאת יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלית. חשוב שהשטחים הללו יפנו לשכונה לרח' יגאל אלון ויהיו חלק מהמתחם. בצורה כזו או אחרת סוגרים לנו את הגישה והעירייה לא אוכפת למרות שזה לא חוקי. חוץ מהגינה הכלואה היא לא עונה על צרכי התושבים חלק מהשטחים הירוקים נמצא בסמיכות למגדלים מה שיהפוך לשטחי נוי. החלק המרכזי הוא בריכת נוי מזרקה ואין בו התייחסות ממשית המאפשרת התכנסות וכו'. יש לקחת בחשבון את צרכי תושבי השכונה כדבר בלתי נפרד עם גינה נעימה ופונקציונלית. אנחנו מבקשים לוודא שזיקת הנאה תהיה פתוחה לציבור 24/7 וכן שיוגדר כשצ"פ ולא כשפ"פ ולא יבנו עליהם מבנים בעתיד.

התכנית נמצאת בלב המע"ר המרכזי ולכן אנחנו מבקשים סקר תשתיות תנועה ותחבורה כולל תכנית זו ותכניות עתידיות. חשיבה מחודשת לכל נושא התחבורה ומציאת פתרונות מהותיים לרווחת התושבים. יש עומס היום של תנועה ופקקים בשכונה תוספת של מגורים רבים ותעסוקה יגרום לעומס שאי אפשר יהיה להכיל אותו. אנחנו דורשים הפחתת המטרדים בזמן ההקמה מבחינה תכנונית אבק רעש ואיסור עבודה בלילה ומוקדם בבוקר. מבוקשת שקיפות מול התושבים ושת"פ מול הועד. זאת ע"י מפגש ושיתוף פעולה עם התושבים וקבלת מענה לרווחת התושבים. האדריכל ישר הגיב לגבי הטענות בהתנגדויות ואנו מגיבים על כך - לגבי הגבהים כתושבים אנחנו מתייחסים למה שהוצג בעבר ולמה שיש עכשיו. טענת רווחת התושבים עולה בכל התכנית. לגבי תוספת שטחים ירוקים - זיקת הנאה לרווחת הציבור מבורכת אולם תיחום השטחים הירוקים אינה נכונה לשלב זה. תושבי השכונה האחרים לא יתנו מהשטחים הירוקים כי הגינה כלואה. אנחנו רוצים להיות שותפים לתכנית העיצוב והפיתוח שהיא הקובעת. מבוקש הסבר מפורט לזיקת הנאה והשצ"פ. הכניסה והיציאה תשפיע על השכונה ולכן מבוקש סקר. מענה האדריכל לא עונה לדרישות התושבים אלא לדרישות היזמים.

יוליה בשם נתיבי איילון: חיבור המתחם לרמפה 300 - הדבר מנוגד לכל המדיניות של נתיבי איילון ושל משרד התחבורה. יש כאן סיכון בטיחותי. במסמכי התכנית כתוב שהוא חיבור תפעולי בלבד. הדבר פוגע בתפקוד של הרמפה ואינטרס הציבור לירידה מהירה ללא בעיית השתזרות ואנחנו עומדים על כך בתוקף. התכנית מצמצמת זכויות דרך שכבר אושרו בתכנית מאושרת לכביש 20 ולרמפה. התכנית המאושרת תא/1205 קבעה זכות דרך בייעוד דרך וגם בייעוד של שצ"פ לטובת הרחבת הדרך. התכנית משנה את הייעוד והתשובות של היזם לא מקובלות עלינו. הייעוד נשאר לטובת הרמפה ולא לטובת מגורים. הטענות על הרחבת הדרך לא נכונות. הייעוד גולש לתחום הדרך של כביש איילון.

תכנית רמפה 300 לא לוותה בנספח תנועה ולכן אנחנו לא יכולים לוותר על שום דבר מזכות הדרך ולתמוך בשינוי ייעוד מדרך לטובת יעודים אחרים. הקלה בקו בנין - הרמפות גם החיבורים וגם מרתפי החניה והתשתיות לתת הקרקע הם מבקשים בקו אפס לאיילון אנחנו מבקשים קו בנין 10 מ' תת קרקעי מכביש 20. תשובת המתכננים לא מדויקת, הנחיות מיוחדות לא מסומנות בדופן לרמפה ולכן כן יש בפועל בתכנון קו בנין אפס. בנוסף בכל מקום שיש סימון של הנחיות מיוחדות עדיין רואים זיקת הנאה לתשתיות וקו בנין אפס. הנושא יוצר בעיות בביצוע וככל שהעמדה לא אפשרית בגלל צרכים אנחנו מבקשים שהבינוי של כל החניונים יבנה אך ורק אחרי ביצוע הרמפה בפועל ונתיבי איילון יבנו במתכונת הסופית וידעו את מקומם הסופי אחרת כל סטייה בינוי יוצרת בעיות קשות. קו הבנין בתת הקרקע נועד במהות לאפשר את הביצוע בצורה נוחה. מבוקש תיקונים במסמכי התכנית כגון נספח התנועה עדכון של החתכים של הנת"צים. כרגע נספח התנועה לא מעודכן בהתאם לתכניות המאושרות. מבוקש בהוראות התכנית ליישם את הדברים שנאמרו ולוודא הוספת סעיף שלא תותר שום עבודה הכוללת החדרת עוגנים בתחום הדרך או

בשצ"פ של הדרך. כל העבודות יהיו בתיאום עם נתיבי איילון. תנאי להוצאת היתרי בניה של תכנית העיצוב יהיה תיאום עם נתיבי איילון.

יש התניות בניה להיתרים ספציפיים למגרשים ואנחנו מבקשים שכל המגרשים שגובלים עם כביש 20 תאי שטח 307 ו-308 יהיה תיאום עם נתיבי איילון וכמובן להוסיף בהוראות שלא תהיה גישה ישירה לכביש 20 מהתכנית. בנוסף מבוקש להוסיף שכל בניה בתחום ההנחיות המיוחדות והדופן של איילון תהיה כרוכה באישור של נתיבי איילון והוספת סעיף שכל הטיפול במי הנגר יהיה תוך מתן פתרונות שלא קשורים בהפניה לניקוז שלנו ושל מי הנגר לאיילון.
נתיבי ישראל:

לימור ויינשטיין בשם נת"ע: תחנת המטרו היא העמוסה ביותר שיש לנו ואנחנו מעוניינים שישמרו זכויות הבניה. קיבלנו מענה מישר אדריכלים סעיפים 4,5,6 ו-7 מקובלים עלינו. בסעיף מתן היתר בניה סעיף 6.1 סעיף 8 שמדבר על תיאום עם נת"ע אנחנו רוצים שהוא יישאר ולא ימחק. החלטה של הועדה המחוזית שאומרת שהמסמכים יתקנו בהתאם למגבלות של תת"ל 101/ב. שתחום התת"ל יסומן בתשריט. באזור שמיועד לתחנה ייושמו כל הוראות הבניה מעל ומתחת לקרקע. ביקשנו שתא שטח 100 ותא שטח 200 שחלקם חודרים לתא שטח 17 ותת"ל 101/ב שביעוד תחנת תחבורה ציבורית יסומן ביעוד תחבורה ציבורית או סימון של הנחיות מיוחדות.
אורלי אראל: המלצנו לקבל את ההתנגדות שלכם.
לימור ויינשטיין: ממליצה שיסומן בהנחיות מיוחדות
אורלי אראל: כן

לימור ויינשטיין: יש תיקונים טכניים שיש ליישם. בנספח הבינוי תחום התחנה לא מסומן ואנחנו רוצים שיראו אותם בתשריטים. כל מה שקשור לתא השטח שרשום בהוראות המיוחדות שירשם שכל בינוי שם יהיה בכפוף לתת"ל 101/ב או תכנית המטרו. קו בנין שהוא אדום הוא גולש צריך לסדר זאת.
גלי דולב: אנחנו נבדוק זאת

לימור ויינשטיין: תחנת השלום תחנה חשובה ולא יתאפשר בינוי עילי.
עמי אלמוג: ההתנגדות שלנו היא פניה לשמאי הועדה לשקול חלקה 563 דרך בתכנון בעתיד. שהמילה דרך לא תופיע.

עומר וולף: מציג את התנגדות משרד התחבורה.

מציג את התנגדות מה"ע

מציג התנגדות נתיבי ישראל

דורון ספיר: מענים של היזם- ושהיזם יענה על המענים שלא מקובלים על הצוות המקצועי
גלי דולב: נושא שטחי הציבור והבנין המסיבי על יגאל אלון שגדל מחצי דונם ל-2 דונם ומהחלטה להחלטה יש ביננו מחלוקת. בנוסף או"ח וריכוז זכויות בתא שטח 100. הייתה עבודת מחשבת באו"ח שמייצר הבנה בין כל המתחמים והבקשה מערערת את כל ההסכמות של כולם.
דורון ספיר: הצוות המקצועי יענה והיכן שיש מחלוקת יענו היזמים.
עומר וולף: נתן מענה להתנגדויות מקריא מתוך הדרפט.
דני ארצי: אבקש מהשמאי לענות להתנגדויות 4, ו-5.

שאל רוזנברג שמאי: התנגדויות 4, 5 – תת חלקות 1, ו-2. לגבי אי התאמה לשמות הבעלים אנחנו מסכימים לתקן את עדכון השמות. ככל שיש עדכון לגבי אי התאמה באחוזים בין השבר הרגיל לשבר העשרוני מאחר ובתוך הבנין ישנו שטח שמיועד לעיריית ת"א יפו והתכנית היא לא תלת מימדית, צריך לרשום גם את החלקים של עיריית ת"א יפו. מאידך הזכויות של עיריית ת"א יפו הן נפרדות ומופיעות בטבלה 5 באופן נפרד. בזכויות הפרטיים לתעסוקה ומגורים מופיעות בנפרד. לכן החלק היחסי לצורך חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים הוא החלק באחוזים לעומת זאת החלק בשבר הרגיל הוא לצורך רשם המקרקעין שיבוא לרשום את המקרקעין לפני הבית המשותף. בכדי לוודא שגם עיריית ת"א תהיה בעלים בחלק המשותף עשינו את הדבר הזה. לגבי תרומת המחוברים נאמר שאין תחשיב מחוברים. יש תחשיב מחוברים מאוד מפורט בעמודים 25-26 למסמך העקרונות שבו מפורטים שווי תרומת המחוברים. לגבי השיפוץ של שווי המחוברים אומרים המתנגדים שבחצי שנה האחרונה הם שיפצו. טבלת ההקצאות לא רודפת אחרי הבעלים. כאשר אנחנו באנו לפני שנה בזמן הכנת הטבלה היה מצב מסוים של שווי מחוברים וקבענו את שווי המחוברים וכך יישמנו בתכנית. לגבי מקדם שווי קרקע טענתם ששווי קרקע של 50% אינה מספקת לא מדובר בבנין שיש שימושים מסחריים זהו אזור תעשייה עם קומת קרקע וגם בקשו בפינתיות וחזית ברח' נוח מוזס לקבל תוספת של עוד 30% מעבר ל-50%. אנחנו עדיין סבורים שהתוספת הנורמטיבית של 50% בקומת הקרקע היא תוספת נורמטיבית. תוספת הפיניות היא של 5% ואין צורך ביותר. לגבי חלקה 536

אני עונה -מדובר בחלקת דרך שהיתה דרך קיימת בתחילת שנות ה-70 וב-71 התכנית האחרונה שסימנה אותה כדרך תכנית 618 שסימנה אותה כדרך ואחרי תכנית 1205 תכנית שהיתה תכנון בעתיד. התכנית קבעה בהוראות לעתיד בסעיף 25,26 מדובר על כך שהתכניות הקודמות תישארה. אם זה היה נשאר דרך, כדרך היה יורד מתחת לקו. בנושא זה היה דיון שהשמאי היועץ אמר אי אפשר להתעלם מהיעוד בעתיד ולכן כתוצאה מכך העלנו את שטח הדרך מעל הקו והשטח כדרך הוא זה נשאר מעל הקו. התנגדות מס' 5 תת חלקות 3,4 הוספת תוספת המחוברים בשטח ההצמדה תת חלקה 1 כנראה שנפלה שגגה מטעם המתנגדים בסופו של דבר הוא קיבל תמורת מחוברים לסככה צמודה לתת חלקה 1. אי הבאה בחשבון של שווי קומת קרקע של 1 ל-2 אנחנו סבורים שתוספת שווי של 50% קרי 1 ל-1.5 היא נכונה ומופיעה

בטבלאות אחרות. לגבי הטענה שצריך לקבוע את החלק היחסי לפי שווי שוק אנחנו קובעים לפי תקן 15 ולא קובעים לפי שווי שוק אלא קובעים את מרכיב הקרקע בנפרד והוא קובע את השווי היחסי והנושא של המחוברים מובא בחשבון כתרומת מחוברים נומינלי. לגבי שווי המחוברים נטען ששווי המחוברים שניתן לחילופין שהוא נמוך, אנחנו סבורים שתרומת המבנים בין 2,500 ל-3000 ₪ הם סבירים. לגבי שווי החצרות נטען קבענו שווי של 25% שווי הולם עומר וולף: ממשיך להקריא את המענה לשאר ההתנגדויות כמפורט בדראפט.

תגובת המתנגדים:

גלי דולב: גם מטעם עורך התכנית ויזם התכנית לא קיבלנו את המענה של העירייה, ויש כאן פערים מאד גדולים שמראים על חוסר דיוק והבנה של התכנית. אנחנו מבקשים להעביר התייחסות מסודרת למענה של העירייה ולא קיבלנו אותה לתגובה. אורלי אראל: זה חלק מהדרפט שהופץ לפני שבוע גלי דולב: אני מבקשת זמן. בוועדה המחוזית הדיון יהיה בדצמבר דורון ספיר: אנחנו נקבל את ההחלטות שלנו ובמידה ויהיו השגות והצוות יראה לנכון להחזיר את הדיון לוועדה המקומית הוא יחזיר את הדיון לפני הדיון בוועדה המחוזית. מתנגד 1 – אורנה וורכובסקי – מתוך עמדת הוועדה יש תחושה שבכל מקום שאפשר להרחיב זכויות לעירייה זה נעשה ברוחב לב, לעומת זאת שמדובר על המגרשים הפרטיים מצמצמים את כמות הזכויות. הדוגמא היא שטחי החלחול. ביקשנו להחריג בחזית יגאל אלון את שטחי החלחול התגובה של הוועדה הייתה בשום אופן החלחול היה צריך להיות על כל מגרשי התוכנית זה לא המגרש היחיד. אבל בהתנגדות מה"ע היה רק על מגרש 200 כי שם יש הצדקה על מגרש בודד. יש ניהול שההתייחסות לבקשות שמביאים ולמצוקות שמביאים בעלי המגרשים הפרטיים אם אפשר לדרוס אז דורסים. אם אפשר לשאת את המרפסות דורון ספיר: אני מפסיק את הישיבה ונחדש במועד אחר.

בישיבתה מספר 0020-21' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמשיך ולדון מהנקודה בה הדיון הסתיים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, חן אריאלי, שלמה מסלאוי