מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

<u>ועדת המשנה לתכנון ולבניה</u>
<u>למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו</u>
<u>סדר יום מס׳ 23-0021 מיום 22/11/2023</u>

כב׳ מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 22/11/2023 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח׳ אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא״ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 23-0020ב מיום 08/11/2023	
.1	1		תת״ל 70א- רחוב ארלוזורוב מס׳ 24 - תיק 2020-07367 דיון בתביעת פיצויים עפ״י סעיף 197 בגין אישור תת״ל 70א	09:00
.2	19	507-0613604	מרחב מנורה אלנבי דיון בהפקדה (2) - תיקון החלטה	
.3	41		בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	
.4	43		בקשה לאיחוד חלקות 23, 24 בגוש 6916 רחוב אהרונסון 23, 23א׳ תל-אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	
.5	45	507-0802678	רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (78-77) דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (3)	
.6	50	507-0807792	רה פרצלציה בגוש 6135 - שכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (3)	
.7	55	507-0807834	רה פרצלציה בגוש 6135 בשכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (3)	
.8	60	507-0361915	שכונת מגורים בצפון דיון בדיווח (3) תיקון בלוח הקצאות	
.9	105	507-0368191	פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	
.10	122	507-0190447	הירקון 37-33 (2) דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	
.11	141	507-0636886	מרחב לוינסקי דיון נוסף באישרור החלטה להפקדה	
.12	156	507-1106343	העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19 דיון בהפקדה (3)	09:30

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

<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א</u>
<u>רחוב ארלוזורוב מס' 24 – תיק 2020-07367</u>

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

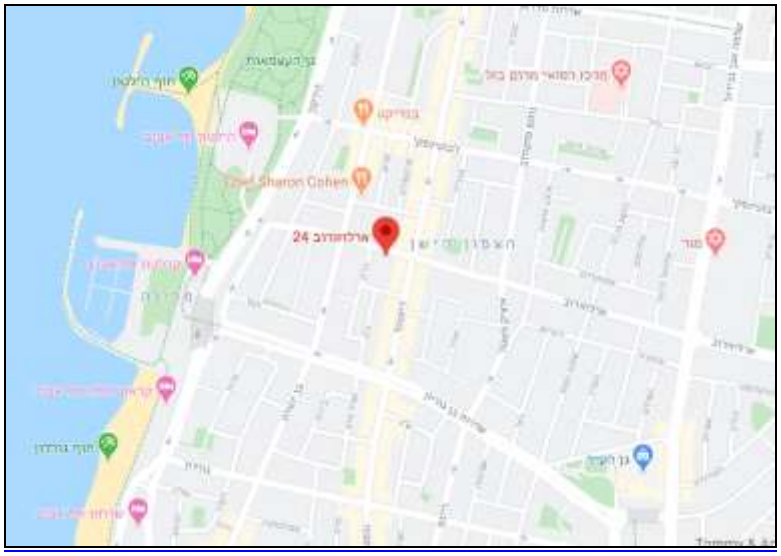
<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 14/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל 70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית במהלכ יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6902 חלקה: 145
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 24
תובעות:

הומינר אליהו ישעיהו	הומינר נח
הומינר שי יהושע	הומינר סימי
אופיר תמר לאה	הומינר רחלי
הומינר עקיבא	

בא כוח התובעות: עורך דין טויסטר עופר

<u>תשריט סביבה</u>:



<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
17,200,000 בש״ח

<u>טענות התובעות (מתוך חוו״ד שמאי התובעים אריה קמיל ויעל רוזנברג צ׳צ׳יק):</u>

אישור תכנית תת״ל 70 א׳ גורם לפגיעה בדירות התובעים כדלקמן:

פגיעה ישירה במקרקעין ובמצב הקיים - התכנית מבטלת הן את מקומות החניה הקיימים בפועל והן את האפשרות להכשרת מקומות חניה בעתיד.

הפסד מק׳ חניה / תת הקרקע - במצב הקודם, טרם אישור התת״ל, ניתן היה לייצר חניה תת קרקעית תחת החלקות עם גישה ישירה מרחוב ארלוזורוב. כתוצאה מהסימון בחזית של הקו לטובת הרכבת, נשללת האפשרות לחניה מחזית ארלוזורוב ובכך נשללת האפשרות לייצר מקומות חניה וכל גישה עם רכב לחלקה.
ניתן לנצל בקומת מרתף תת קרקעית כ- 24 חניות ובשתי קומות מרתף ניתן לממש את מלוא החניות הנדרשות בהתאם לתכנון המוצע –48 חניות. יערך תחשיב לפגיעה עקב אובדן 24 מקומות חניה וכן תשלום כופר החניה שבעלי הזכויות יידרשו לשאת עקב התכנית הפוגעת.

אובדן חניות קיימות - בהתאם לתוכנית ההגשה, סעיף 6.5 לעיל וכן בהתאם לקיים בפועל קיימות כיום ארבע חניות פתוחות בחזית החלקה. זאת כאשר חניה אחת מהווה חניה טורית.

פגיעה בנגישות לחלקה - התייקרות בעלויות השינוע לבניין, לא תיתכן גישה לרכבי חירום ופינוי אשפה וכן לרחבת כיבוי אש, קושי בביצוע הריסות המבנה, שינוע חומרי בנין, משאיות מנופים וכו׳.

פגיעה עקיפה וסמיכות למטרד - פגיעה וסבל ממטרדי רעש וריעד, קרינה אלקטרו מגנטית, לכלוך, עשיית צרכים ע״י העוברים ושבים, עומס, הפרעה וחוסר נוחות בתקופת הבניה ובתקופת פעילות הרכבת, פגיעה בנוף, חוסר ודאות של השפעת הרעידות על החלקה.

<u>תקציר חוו״ד שמאית הוועדה גלית אציל:</u>

שמאי התובעים מתעלמים מהגורמים המשביחים אותם יש לקחת בחשבון בקביעת שווי מצב חדש.
בהתאם לסקר המחירים שמפורט בשומה, ברי לכל כי העלייה הגבוהה והחדה במחירי דירות ברחוב ארלוזורוב (בו מתוכנן תוואי רכבת קלה) אף לעומת רחוב ז׳בוטינסקי (בו לא מתוכנן תוואי רכבת קלה) ודומה במאפייניו לרח׳ ארלוזורוב, נובעת, בין היתר, כתוצאה מהשפעתה של תכנית תת״ל 70א.
רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנזין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית ״LRT״ אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת״ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון הינם כדלקמן:
- לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.
- לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60- db55) ואף נמוך ממנו.
בנוסף, בחוות דעת שנערכה על ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת״ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח׳ ארלוזורוב בתל אביב, נמצא כי רק למערכת הסעת המונים יש את היכולת לנייד כמות גדולה של נוסעים אשר נכנסת ויוצאת למרכז העיר ומתניידת בה וכי ללא מערכת הסעת המונים לא יהיה ניתן להפחית את כמות הרכבים הפרטיים אשר מגיעים מחוץ לעיר ומתוכה ומעמיסים על רשת הדרכים והחנייה.
כן נמצא, כי כניסת מערכת הסעת ההמונים לרחוב ארלוזורוב תאפשר הפחתה משמעותית של כמות האוטובוסים תוך שמירה על רמת השירות של התחבורה הציבורית במקביל לשיפור במהירות הנסיעה, בפיצול הנביעות, בנגישות למרחב ועוד.
ולסיכום נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

יודגש כי סימונו של תוואי הרכבת הקלה ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתוכניות תמ״א/23/ו ו-תמ״א/23/א/4 מהשנים 1998 ו-2010 בהתאמה.
בתשריטי התכניות הנ״ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הסגול ולקבוע ולסמן את גבול רצועות התכנון בתחום החלקה נשוא חוו״ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ״ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע״ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט.
תוואי הרק״ל סומן ברח׳ ארלוזורוב כבר במצב הקודם ולכן, היה עליהם להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ״א (תביעה אשר התיישנה).
משאלו הם פני הדברים, תת״ל/70/א׳ לא יצרה במקרקעי התובעת ״פגיעה״, כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.

התייחסות לתמ״א 38 במצב קודם - שומת התובעים מתבססת על הנחה לפיה זכויות מכח תמ״א הינן מוקנות. הנחה זו שגויה.
בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו), נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית 3616א׳, המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

א. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א׳.
ב. אין להתחשב בתמ״א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.

ג. הזכויות מכוחה של תכנית 3616א׳ הינן זכויות קונקרטיות.

התייחסות לטענת מניעת אפשרות להקים חניון/תשלום קרן חניה:
בהתחשב כי תמ״א 38 אינה זכות מוקנית וכפי שנקבע בהחלטת וועדת ערר אין להביא בחשבון את תמ״א 38 במצב קודם. כמו כן במועד הקובע תכנית 3616א לא היתה מאושרת. מכאן במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו ולא הריסת המבנה שכן המבנה הקיים מממש את מרבית זכויות הבניה המוקנות במועד הקובע ולפיכך טענת שמאי התובעים אינה רלוונטית.
לענין כופר חניה –טענה זו לא רלוונטית שכן השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו.

<u>התייחסות לחסימה:</u>
בהוראות התת״ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעת, נת״ע נתיבי תחבורה עירוניים בע״מ (להלן: ״נת״ע״) כבר הצהירה מס׳ פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות״ל במסגרת הליך אישור התת״ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע״י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ״ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת״ע, עיריית ת״א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ״י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.
לא זו אף זו, התכנית לרחוב ארלוזורוב עליה מתבסס שמאי התובעת בסעיף 9.1.4 כחלק ממרכיבי בחינת הפגיעה - אינה תכנית שיש כלל להתחשב בה: במועד הקובע לא הופקדה (ואף לא הוגשה).
יחד עם זאת, ומען הזהירות בלבד נציין כי: התכנית לרח׳ ארלוזורוב שומטת את הקרקע תחת הטענה כי לא ניתן להקים את הבניין מחדש ו/או להוסיף בנייה על הקיים ומציינת במפורש כי ניתן לבצע בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה על הקיים בתיאום עם נת״ע . בנוסף, סעיף 6.7.2 לתכנית 4474 (כאמור, עדיין לא תכנית שאושרה למתן תוקף) יאפשר בתנאים הקבועים בו, גישה לחלקה מהמגרש הצמוד הפינתי.

בהוראות התכנית לרח׳ ארלוזורוב הוגדרו החלקה הנדונה וחלקות 146 ו - 209 הסמוכות כיחידת מימוש אחת ושמימוש הבניה יתבצע בעת ובעונה אחת. יוער, כי לחלקה 209 הסמוכה ממערב קיימת גישה נוספת מרח׳ רנ״ק.
דהיינו, אף אם טענת חסימת הגישה הייתה נכונה, התכנית לרח׳ ארלוזורוב פותרת זאת ע״י קביעה כי מימוש הבניה יתבצע בעת ובעונה אחת עם חלקה 209 הסמוכה אשר לה גישה נוספת מרח׳ רנ״ק.
אף הטענות בדבר מניעת אפשרות גישה לאמבולנס, מכבי אש וכדומה או לרכב פינוי אשפה נטענו בעלמא וללא כל ביסוס. מה עוד שאף אם הן היו נכונות, דבר המוכחש, אין בכך כדי לגרום לירידת ערך המקרקעין.

יודגש כי בבניין הנדון לא קיימות חניות עפ״י היתר. השימוש שנעשה הינו ללא היתר. לפיכך הטענה לגבי אובדן מקומות חניה אינה רלוונטית. התחשיב לפגיעה במצב הקיים לא רלוונטי שכן בעל זכות זכאי לפיצויים רק על שימושים חוקיים ולא על שימושים שנעשים ללא היתר.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירות התובעים כתוצאה מאישורה של תוכנית תת״ל 70א׳.

<u>תקציר חוו״ד באי כוח הוועדה המקומית עו״ד אילנה בראף שניר ועו״ד יונתן הראל:</u>

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל ב״כ הוועדה המקומית:
חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965 (להלן בהתאמה: ״התביעה״ או ״תביעת הפיצויים״ ו-״החוק״), אשר הוגשה על ידי הרשומים מטה, בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6902 חלקה 145, ברחוב ארלוזורוב 24, המפורט בכתב התביעה (להלן: ״התובעים״ ו-״המקרקעין״ בהתאמה).
התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת״ל 70א – ״רכבת קלה מטרופולין תל אביב – ״הקו הסגול״ אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 18.7.2017 (י.פ. 7546) (להלן: ״התכנית״, ״תכנית הקו הסגול״).
כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, הגב׳ גלית אציל-לדור (להלן: ״הוועדה המקומית״, ״שמאית הוועדה המקומית״ ו-״חוות דעת שמאית הוועדה המקומית״ בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין.
על כן המלצתנו היא לדחות את התביעה: עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת״ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו, בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.
תמצית טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת
לטענת התובעים, אליה צורפה חוות דעת שמאי המקרקעין אריה קמיל (להלן: ״שמאי התובעים״), עקב אישור תכנית הקו הסגול (שם, עמ׳ 2):
נחסמה הגישה למקומות חנייה קיימים במקרקעין (סכום התביעה: 218,000 ₪);
התאיינה האפשרות להקים חניה תת קרקעית על פי תכניות תקפות (סכום התביעה: 10,064,000 ₪);
היא תידרש לשלם בעתיד, בכל פרוייקט עתידי במקרקעין, כופר חניה (סכום התביעה: 1,334,400 ₪);
היא זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך עקב מטרדי תחנת הרכבת הקלה הסמוכה למקרקעין ופגיעות עקיפות נוספות (סכום התביעה: 5,587,000 ₪).
בגין אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה התכנית, בסך של 17,200,00 ₪.
תמצית חוות דעתנו – דחיית התביעה על כל רכיביה
<u>להלן הדברים בתמצית:</u>
יש לדחות טענה לפגיעה במקומות חניה קיימים – אין היתר בניה לחניות במקרקעין.
יש לדחות טענה לפגיעה באפשרות להקמת חניה תת קרקעית מכוח תכניות תקפות – טענות התובעים מתבססות על פרוייקט ערטילאי לגביו נחתם הסכם ייזום, אשר ממילא לא קודם כלל (לא הוגשה בקשת היתר וכל שהוצג כנספח לתביעה הוא דף אחד של תרשים בינוי מיוחל), ואשר ממילא הינו פרויקט מכוח תמ״א 38 מכאן שממילא לא מדובר בזכויות ודאיות ומוקנות שנפגעו. מכיון שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא הנכס במצבו הקיים (ללא הזכויות הנטענות בשומת התובעים), הרי שיש גם לדחות את הטענה לפגיעה בגין תשלום עתידי לכופר חניה.
יש לדחות את הטענה לפגיעה עקב מטרדים ופגיעות עקיפות נוספות – הטענה לא הוכחה וממילא שגויה.
יוער ביחס לסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל – לעמדתנו, התביעה בגין רכיבים אלו הינה מופרכת ותמוהה, לשון המעטה. זאת משעסקינן בשימוש לא חוקי לחניה בחצר הבניין, ומשמדובר בפרוייקט תמ״א 38 ערטילאי עליו מתבססת התביעה.
<u>רקע כללי</u>
המקרקעין מצויים באופן חלקי ביותר בתחום התכנית ועליהם קיים בניין מגורים בן 3 קומות.
סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.
באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה. זאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית.
לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו חוו״ד שמאית הוועדה המקומית.
<u>במצב הקודם</u>
להלן התכניות המרכזיות הנדרשות לדיון תביעה (האחרות מפורטות בשומת הוועדה המקומית).
תכנית 58 פורסמה למתן תוקף ביום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1.
תכנית מ׳ פורסמה למתן תוקף ביום 24.6.1982. נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
תכנית ע׳1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2003, מאפשרת הקמת קומת מרתף בהיקף הבניין.
תמ״א 38, על תיקוניה - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, בתנאים המפורטים בתכנית ונתון לה שיקול דעת מלא לדחות בקשת ההיתר משיקולים תכנוניים, נופיים וכו׳ (סע׳ 22 לתמ״א).
תכנית מתאר ארצית 23/א/4 (להלן: ״תמ״א 23/א/4״) פורסמה למתן תוקף ביום 12.8.2010.
תכנית זו נועדה להחליף את תמ״א 23א׳, במסגרתה נקבעה רשת המתע״ן במטרופולין ת״א.
תמ״א 23/א/4 קבעה כי מפלס המתע״ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט.
תמ״א 23/א/4 סימנה את תוואי המתע״ן, בחזית המקרקעין מושא התביעה דנן.
תכנית מתאר מס׳ 5000, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016. מדובר בתכנית המיתאר הכוללנית לתל אביב. מטרתה, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית זו, הנכס הנדון מסווג במתחם מס׳ 301 ביעוד ״אזור מגורים בבניה עירונית״, ״ציר מעורב״.

מס׳ החלטה	התוכן
-	**רחוב ארלוזורוב מס׳ 24 - תיק 2020-07367** **דיון בתביעת פיצויים עפ״י סעיף 197 בגין אישור תת״ל 70א**

<u>במצב החדש - תת״ל 70/א</u>
תכנית הקו הסגול, כאמור, פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017. אליבא התובעים, זו התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים.
נקבע בה כי תוואי המתע״ן, הקו הסגול, ברח׳ ארלוזורוב יהיה על-קרקעי. בתשריט התכנית, מסומן רציף מרכזי בחזית המגרש (עמ׳ 9 לשומת התובעים).
אין בהוראות התכנית הוראה הקובעת חסימת חניות במגרשים בתחומי התכנית.
ביום 25.11.2019 אושרה הקלה מתכנית הקו הסגול על פיה תתאפשר חסימת חניות במקרקעין מושא התביעה.
בהמשך נפרט כי אין בהקלה זו כדי לבסס פגיעה במקרקעין מושא התביעה: ההקלה עניינה הסדרי נגישות פיזיים לחלקה ולא נבדק בה המצב הרישויי של החלקה (העדר חניות בהיתר הבניה של הבניין).
תכניות מאושרות לאחר אישורה של תת״ל 70
תכנית 3616א (להלן: ״תכנית רובע 3״), פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.2018. מטרותיה של תכנית זו הן: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע״י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3; הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסק״ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה; חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ״י סעיף 23 לתמ״א 38; פישוט הליכי רישוי ומידע ע״י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.
תכנית זו מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים וכוללת שני מסלולים לחידוש מבנים וחיזוקם מפני רעידות אדמה: חיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של קומות נוספות, או הריסת המבנה והקמת בניין חדש.
תכנית תא/4658 ״תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע״ן בעיר תל אביב – יפו״ (להלן: ״תכנית 4658״, ״התכנית המשלימה״). פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019.
מטרת התכנית המשלימה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע״ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע״ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
הוועדה המקומית פנתה לשמאית הגב׳ גלית אציל-לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה - תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בשומת התובעים - כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.
עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197
סעיף 197 לחוק קובע:
״(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.
(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.״
בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס׳ 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: ״בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית״ (בר״מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ׳ מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).
והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראו ע״א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003):
״אשר לקביעת שיעור הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע״א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ׳ חייט...; ע״א 483/86 בירנבך נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו ...). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה עקב התכנית, ושיעור הפיצויים הוא כשיעור ירידת הערך"
הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו למשל ע״א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: ״עניין

פרי הארץ") :
" נטל השכנוע, שיסודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".
כן ראי ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן : "עניין גדעון וכרמלה") :
"נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".
עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כך :
"לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".
החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת והתווסף :
"אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".
אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי (פורסם בנבו).
באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים.
ראי ערר ת"א 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן : "עניין ישיבת יקירי") :
"חוות הדעת השמאית המצורפת מטעם העורר צריכה לבסס את הפגיעה הנטענת בין היתר, על ידי השוואת שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית נשוא הערר, לבין שווי המקרקעין לפי כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר אישורה, תוך בחינת הקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה. כמו כן חייבת חוות הדעת השמאית לכלול דוגמאות לביסוס ירידת הערך הנטענת, בין על ידי פירוט עסקאות השוואה ניתוחן ועריכת ההתאמות הנדרשות ובין על ידי פירוט נתונים אחרים במקרה בו אין או קשה למצוא עסקאות דומות. בהעדר עסקאות על השמאי לבסס את חוות דעתו על עובדות, דוגמאות, הערכות, חישובים וניתוחים שבתחום מומחיותו."
ראו בנוסף : ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ; ערר ת"א 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009).
יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראי למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997) (להלן : "עניין חייט") :
"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. לכן, הלכה היא שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש להביא בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ הנ"ל [8], בעמ' 646). התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".
ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412 :
"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200לחוק. בדונו בכך בפרשת פרי הארץ [1] ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין.

שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את ״השפעתם המצטברת״ של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197 ,והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים ״הפוגעים״ במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם."

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע״ש ורה סלומונס נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח׳; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו).

בנוסף, 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.

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעים.

התובעים לא הרימו את נטל הוכחת עצם קיומה של פגיעה. יש לדחות את התביעה על הסף את עצם קיומה של פגיעה, מנסה שמאי התובעים לבסס על הטענות הבאות:

טענה לקיומם של 4 מקומות חניה בפועל בחזית הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב (עמ׳ 27 לשומת התובעים). טענת שמאי התובעים היא כי מדובר במקומות חניה מאושרים וכי השימוש במקומות חניה אלו לא מתאפשרים במהלך תקופת בניית הרכבת הקלה;

טענה כי התכנית פוגעת באפשרות הקמת חניה בחלקה, וכי בשל הוראותיה, לא תיתכן כל גישה לחניה עילית ו/או תת קרקעית בחלקה;

טענה כי קיים פוטנציאל תכנוני גבוה לאישור בקשה להיתר למגרש בחלקה 145 מושא תביעה זו – במשותף עם המגרש בחלקה הצמודה, חלקה 146 בגוש 6902 – מכוח תמ״א 38, אשר תכלול 47 יח״ד ו-48 מקומות חניה בשתי קומות מרתף; כי תכנית הרק״ל פגעה באפשרות לאשר בקשה זו; וכי התכנית גורמת לבעיית נגישות להקמת פרוייקט התמ״א המתוכנן בשתי החלקות המאוחדות וכתוצאה מכך, ייגרם עיכוב בלוחות זמנים וייקור הבנייה;

טענה כי בשל הוראות התכנית לא תיתכן כל גישה לאמבולנס, מכבי אש או כל רכב חירום לחלקה, וכן רכב פינוי אשפה;

טענה כי התכנית איננה משביחה כלל את המקרקעין, כיון שתחנת הרכבת הקלה תמוקם בצמידות לחלקה;

טענה למטרדים שייגרמו בשל התכנית.

בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את כל הטענות לעצם קיומה של פגיעה, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ה.1 דחיית טענת התובעים לקיומם של 4 מקומות חניה בפועל ״מאושרים״ בחזית הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב וכי השימוש במקומות חניה אלו לא מתאפשרים במהלך תקופת בניית הרכבת הקלה

דין הטענה להידחות.

בניה או שימוש ללא היתר כדין, אינם מזכים בפיצוי בגין פגיעה בהם מכוח תכנית (ככל שמוכחת). נפסק בבר״מ 3903/07 אברהם ג׳יאן נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (נבו 21.02.2008).

״מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. הנה, למשל, אדם שבנה בית ללא היתר או אדם שהפך דירת מגורים לחנות או למשרד בניגוד לתכנית מיתאר. אדם זה עבר עבירה, ודינו, לפי חוק התכנון והבניה, קנס או מאסר. העונש נועד להרתיע מפני עבירה. לכן אין זה הולם את תכלית החוק, אף אין זה סביר, לפרש את סעיף 197לחוק כך שהעבריין יקבל פרס על העבירה. מכאן שסעיף 197, כאשר הוא קובע כי פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית מזכה בפיצויים את ״בעל הזכות״ במקרקעין, מתכוון לזכות שנרכשה כדין ואינה נוגדת דין. המסקנה היא שלפי סעיף 197 אין חובה לפצות אדם שנפגע על-ידי תכנית, אפילו הוא דייר מוגן, על שימוש חורג ללא היתר.״ (הדגשות שלי – מ״נ) ע״א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ׳ ברעלי, פ״ד מט(1) 463, 469 (1995). לגישה דומה שהתקבלה בהקשר של הפקעה לפי סעיף 189 לחוק התכנון והבנייה ראו רע״א 1054/03 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ בדיחי ([פורסם בנבו], 8.6.2003), פס׳ 5 להחלטה).

משלא הוכח כאמור כי ניתן היתר בנייה למבנה הרי שהוא בנוי בניגוד לחוק ועל כן לא קמה למבקש זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בשל התכנית פוגעת.״

נפנה גם החלטת וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה – תל אביב בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (23.4.2023) בס׳ 55-44 והאסמכתאות הרבות המפורטות שם.

מן הכלל אל הפרט – במקרה הנדון אין חניות בהיתר הבניה של הבניין.

נפנה להיתר הבניה ותשריט היתר הבניה משנת 1935, בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (שם,

סע׳ 7.6).
גם שמאי התובעים לא טוען כי בהיתר הבניה לבניין מצויות חניות – נפנה לסעיף 6.1 לשומת התובעים.
שמאי התובעים מנסה ״להיבנות״ אפוא משני אלו: (1) הכללת החלקה בפרסום הקלה שביצעה נת״ע ביחס לתכנית; (2) תיק המידע.
ראשית, ובהתייחס להליך פרסום הקלה (חסימת חניות) שביצעה נת״ע ביחס לחלקה (סעיף 5.6 ועמ׳ 29 לשומת התובעים) - אין בכך ללמד שהיו חניות בהיתר בחלקה. פרסום ההקלה נעשה על ידי נת״ע, ללא מעורבות של הוועדה המקומית. למיטב ידיעת הוועדה המקומית, פרסום ההקלה נעשה ללא בחינה והתייחסות להיתרי בניה, ומה שנבדק בפרסום היו הסדרי גישה ברמה הפיזית בלבד.
שנית, גם ניסיון שמאי התובעים להיבנות משורה שצוינה בתיק המידע לחלקה (״קיימים בחצר מקומות חניה מאושרים״) (שם, עמ׳ 17) אין בה כדי ללמד על קיומו של היתר לחניה בחלקה:
מדובר בטקסט שנכתב על ידי מגיש הבקשה לתיק מידע (עמ׳ 3 לתיק המידע), ולא במידע שסיפקה העיריה במסגרת תיק המידע (ועל כן מדובר בהטעיה של ממש);
בעמוד ההערות לבקשת תיק המידע (עמ׳ 27 לתיק המידע) - המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסות העיריה לבקשת המידע - נכתב במפורש כי יידרש תיאום עם נת״ע לעת הוצאת היתר בניה, וכי המידע אינו רישויי כי אם תכנוני בלבד.
לסיכום - מכל אלו יש לדחות כל ניסיון לשוות אופי של ״היתר כדין״ לחניות קיימות בחלקה.
התבססות התובעים על תיק המידע – הינה שגויה ומטעה; התבססות התובעים על ההקלה שפורסמה על ידי נת״ע – הינה שגויה; ואף אחד משני מקורות אלו לא ״מייצר״ היתר כדין למקומות חניה בחלקה.
ככל שנעשה שימוש בפועל במירווחים בחלקה לשם חניית כלי רכב, הרי שמדובר בשימוש שלא כדין, ללא היתר.
בנוסף, יש לדחות את טענת התובעים בעניין זה גם מהטעם כי מדובר בנזק (מוכחש) אשר אופיו זמני בלבד. ראו׳ רע״א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע״מ נ׳ רות קטן ו- 56 אח׳:
״באשר למטרדים שנגרמו בעת סלילת הכביש, הצדק עם בית המשפט המחוזי כי ניתן עקרונית לפצות את המערערים בגין ראש נזק זה. כאמור לעיל, אין מדובר בנזק הנובע במישרין מן התכנית, אלא במטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאתה של התכנית אל הפועל. מטרדים אלו אינם זהים למטרדים שהתכנית יוצרת ואשר בגינם מוענק הפיצוי מכוח סעיף 197, וממילא אין זהות בין התביעה מכוח סעיף זה ותביעת הפיצוי בגין מטרדים אלו״.
ראו׳ בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו ניע נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים:
״לטעמנו, המטרדים שיוצרת הבנייה עצמה (להבדיל מהתכנית) אינם יכולים, באופן עקרוני, להוות עילה לתביעה לפי סעיף 197 וזאת לאור העדר זיקה משפטית מתאימה בין התכנית שאושרה לבין המטרדים שעלולה ליצור הבניה, הדבר עולה מלשון סעיף 197 וכן מתכליתו. זאת ועוד, גם כעניין של מדיניות אין מקום להביא במסגרת תביעה לפי סעיף 197 מטרדים שהינם מטרדים נזקים באופיים וזמניים, היות ומטרת החוק בנושא זה הינה להבטיח את האזרח בפני ירידת ערך פרמננטית (קבועה) של המקרקעין שלו, ולא להוות כלי לפיצוי עבור מטרד זמני בגין פגיעה בת חלוף״.
וראו׳ בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת״א 9310-09-16 בר בריאות ואח׳ נ׳ נת״ע:
״בשורה של החלטות של ועדות ערר, שדנו בשאלת הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197 נקבע, שמטרת חוק התכנון והבניה היא להבטיח את האזרח מפני ירידת ערך קבועה של המקרקעין, לכן כעניין של מדיניות אין מקום לדון במסגרת תובענה לפי סעיף 197 במטרדים, שהם נזקים זמניים״.
הנה כי כן, גם נוכח אופיו הארעי של ״נזק״ (מוכחש) זה, דין הטענה להידחות.
ה.2 דחיית טענת התובעים כי התכנית פוגעת באפשרות הקמת חניה בחלקה, וכי בשל הוראותיה, לא תיתכן כל גישה לחניה עילית ו/או תת קרקעית בחלקה
דין הטענה להידחות.
תוואי המסילה סומן בתמ״א4/א/23. נקבע כי מפלס המעבר ייקבע בתכנון המפורט.
אישור תכנית הקו הסגול בה נקבע כי מפלס המעבר יהיה עילי (ולא תת קרקעי) - לא הביא לשינוי או לפגיעה בתכונות המקרקעין.
ראשית, בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק״ל ברח׳ ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ״א 4/א/23, שונו הוראות תמ״א 23 ותמ״מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק״ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו.
לעניין זה הוועדה המקומית תפנה לחוות דעת נת״ע ביחס לתביעה דנן – הוועדה המקומית מצטרפת לטענות שנטענו שם בהרחבה ולפסיקה שהובאה בגידרם, בדבר כך שככל שנגרמה פגיעה למקרקעין (דבר המוכחש) היא נגרמה בגין תכניות שקדמו לתת״ל 70.

נפנה גם לעמדת הות״ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס׳ 197 לחוק ברח׳ ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול.
למותר לציין, כי גם אם מפלס מעבר הרק״ל היה נקבע בתת״ל 70 כמפלס תת קרקעי – עדיין היה מקום לתכנן תחנות יציאה מתת הקרקע אל מפלס הרחוב, ותחנה כזו יכולה היתה להיות מתוכננת באותו מיקום בו ממוקמת התחנה כיום במסגרת התת״ל. ללמדנו, כי העברת המפלס (עילי או תת קרקעי) אכן אינה משנה לעצם תכנון תחנות הרק״ל במפלס הרחוב, ולכן לא תת״ל 70 היא זו אשר יצרה את הפגיעה הנטענת (המוכחשת).
שנית, מבחינת נתוני הבניין:
אי קיומו של היתר בניה לחניות במקרקעין (ראה לעיל);
השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם הוא הנכס במצבו הקיים (נפנה לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, סע׳ 14.1.15).
נציין כי שמאי התובעים טוען כי השימוש המיטבי הוא הריסת הבניין ובניית פרויקט חדש משותף בחלקה זו ובחלקה הצמודה לה (חלקה 145 ברח׳ ארלוזורוב 24) - על דחיית טענה זו מטעם שמאי התובעים נרחיב בהמשך בפרק המתייחס לטענת הפגיעה בפוטנציאל התכנוני של המקרקעין.
לאור הצטברות שני אלו, התכנית אינה משנה או פוגעת בתכונות המקרקעין במצב הקודם:
העובדה כי נקבע בה שמפלס המעבר יהיה עילי (ולא תת קרקעי) היא ״שקופה״, נטולת משמעות, יחסית למצב הקיים שכן, כאמור, פגיעה מכוח התכנית יכולה להתקיים רק לו היה מדובר בחניה מאושרת בהיתר בניה, ובמקרה הנדון השימוש המיטבי הוא הנכס במצבו הקיים – ללא חניות בהיתר.
הנה כי כן, הנאת התובעים מהמקרקעין, נותרה כפי שהיתה במצבם (החוקי) הקיים, טרם אישור התת״ל.
לעניין זה נפנה לאשר נפסק בהחלטת וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים על תביעות 1977 שהוגשה ביחס לתכנית השימור של תל אביב (להלן: ״החלטת עררי 197 תכנית השימור״, מיום 27.6.2023).
אשר על כן, קביעת המפלס כתכנית הרק״ל כמפלס עילי לא יצרה כל פגיעה במקרקעין.
ה.3 דחיית טענת התובעים לפוטנציאל תכנוני גבוה לאישור בקשה להיתר לחלקות 146+145 – במשותף – מכוח תמ״א 38, אשר תכלול 47 יח״ד ו-48 מקומות חניה בשתי קומות מרתף, כאשר לפי הטענה, תכנית הרק״ל פגעה באפשרות לאשר בקשה זו
דין הטענה להידחות.
תביעת התובעים מתבססת על הנחת מוצא על פיה פרוייקט הריסה ובניה מחדש, במשותף עם החלקה הצמודה (חלקה 146, ברח׳ ארלוזורוב 26) שהיה ״מניב״ בחלקה מושא התביעה 24 חניות תת קרקעיות - היה מאושר על ידי מוסדות התכנון.
מדובר בהנחת מוצא משוללת כל יסוד.
ראשית, לפי שומת התובעים ״מקודמת״ (לשון הווה, שם סע׳ 6.4) בקשה להיתר על פיה מתוכננות להיבנות על חלקה 146 ועל חלקה 145 בניין מגורים בן 7 קומות הכולל 47 יח״ד ו-48 מקומות חניה בשתי קומות מרתף. לפי בדיקתנו, בקשה כזו להיתר כלל לא הוגשה. כל שהתבקש הוא תיק מידע לגבי בקשה כזו – וזאת בשנת 2014!
נדגיש. התובעים מבססת את תביעתה על ״פרוייקט מקודם״, כאמור, ובו לפי הטענה שתי קומות מרתף. ערטילאיות הטענה ומופרכותה, נחזות במובהק גם מכך שהטענה מתבססת על מסמך אחד, בן עמוד אחד, ובו תרשים בוסרי לגמרי של ה״פרוייקט המקודם״, הכולל – לפי התרשים – מרתף חניה אחד. להלן תרשים ה״פרוייקט המקודם״ בעמ׳ 49 לשומת התובעים.
כך שהתימוכין להוכחת טענת שמאי התובעים, נדחים כשלעצמם באשר אינם מוכיחים את הטענה.
נפסק, והדברים ידועים - כי נדרש הליך תכנוני קונקרטי המצוי בשלבים מתקדמים כדי שניתן יהיה להתחיל להתחשב כיוצר ציפיה כלשהי לפיצוי, וכי נדרש ״דבר מה נוסף״ נילווה אליו. בהעדר אלו, לא קנויה שום זכות לפיתוח המקרקעין. נפנה לאשר נפסק בהחלטת החלטת עררי 197 תכנית השימור.
שנית, גם אם היתה מקודמת בפועל בקשה כזו להיתר בניה מאוחד בשתי החלקות (וכאמור, נדרש לפי הפסיקה כי יהיה מדובר בתכנון קונקרטי ברמה מתקדמת אליו יתווה דבר מה נוסף) – לא היתה תוחלת לטענה. שכן, תיזת הפגיעה הנטענת על ידי התובעים נשענת כל כולה על תיזה (מופרכת, כפי שיפורט להלן) בדבר השימוש המיטבי לשיטת התובעים, במקרקעין.
כמוסבר בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, יש לדחות את חלופת השימוש המיטבי שנבחרה על ידי שמאי התובעים – להריסת המבנה והקמתו מחדש במשותף עם חלקה 146.
דחיית טענות התובעים לשימוש מיטבי
לטענת שמאי התובעים, בעמ׳ 2 (תקציר המנהלים):
בעמ׳ 25 מתבסס שמאי התובעים על הסכם שנחתם ביום 4.12.2017 בין בעלי חלקה 145 לקידום פרוייקט מכוח תמ״א 38 לשם קבלת זכויות מכוח תמ״א 38 (שם, סע׳ 7.2, להלן חלק מהדברים,

כן נפנה לסע' 9.2.2 ולסע' 9.3.1).
היינו, נחתם הסכם בין בעלי הזכויות בחלקה 145 לבין יזם – ולא בין בעלי הזכויות בשתי חלקות אלו(!). בהסכם אף נקבע כי ייתכן(!) והפרוייקט ייבנה בקיר משותף (עם חלקה 146). נפנה לעמ' 19-20 לשומת התובעים- ואודות ההוראה ("ייתכן") הקיר המשותף למדנו מתביעה זהה שהוגשה על ידי בעלת הזכויות בחלקה 146.
לעמדתנו, בנתונים אלו התביעה בגין ראש נזק זה מוגשת בחוסר לב קיצוני ובהעדר כל תשתית עובדתית ולו ראשונית ביותר – לתמוך בה. ולו רק משני טעמים מצטברים אלו, דין התביעה בגין ראש נזק זה להידחות על הסף.
עם זאת, למען הזהירות בלבד – ומבלי לגרוע מעמדתנו לעיל – נתייחס להלן לטענות בעניין ההסכם.
כפי שנפרט להלן, כל אחד מה"מקורות" עליהם התבסס שמאי התובעים בטענת השימוש המיטבי, לשיטתו – דינם להידחות באשר אינם מבססים את טענתו זו.
ראשית, חרף האמור לקונית בתקציר התביעה – הרי שמפירוט התביעה עולה כי היא מבוססת רק על תמ"א 38 – ולא על תכנית הרובע או תכניות אחרות. זאת נימצא למדים מכל אלו:
ההישענות המרכזית על הסכם ייזום פרוייקט תמ"א 38 במטרה לקבל זכויות "המוענקות על פי דין בקשר לתמ"א 38" (כך מתוך ציטוט ההסכם היזמי);
במועד הקובע (18.7.2017) תכנית הרובע טרם אושרה (פורסמה למתן תוקף רק ביום 9.1.2018) ועל כן התבססות התובעים על ההסכם היזמי היתה רק על תמ"א 38 ולא על תכניות אחרות – שלא היו מאושרות במועד חתימת ההסכם היזמי (נחתם כאמור ביום 4.12.2017);
בשומת התובעים מצוין במפורש: "הערה: אמנם ההסכם נחתם מספר חודשים לאחר המועד הקובע, אך עקרונות ההסכם התגבשו והוסכמו טרם אישור התת"ל" (שם, עמ' 20). משמע, עוד טרם אישור התת"ל ואף שברקע הדברים קודמה תכנית הרובע, התקיימו לכאורה מהלכים לקידום פרוייקט מכוח תמ"א 38 בחלקה הסמוכה (ולא תכנית הרובע, שלא ניתן היה לדעת אימתי תפורסם למתן תקף).
כן צוין במפורש בסעיף 9.2.2 לשומת התובעים: "יש להביא בחשבון [..] ההסכם לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38" ובסעיף 9.3.1: "הובא בחשבון כי במועד הקובע בחלקה קודם פרויקט תמ"א 38" ועוד אזכורים כאלו בשומת התובעים.
אשר על כן, ההתייחסות להלן לטענה לשימוש מיטבי של התובעים על בסיס תכניות אחרות שאינן תמ"א 38, היא למעלה מן הצורך ולמען הזהירות בלבד.
שנית, התובעים כשלו בהוכחת טענתם זו ולו באופן המתודי-שמאי בו טענת שימוש מיטבי צריכה להיות מוכחת על פי דין. כאמור בפסיקה המובאת בהרחבה לעיל, הוכחת טענת שימוש מיטבי צריכה להבהיר ברחל ביתך הקטנה מה הזכויות במצב הקודם ובמצב החדש, מהן מסיק התובע את השימוש המיטבי לו הוא טוען – נטל ההוכחה מוטל עליו. לא ניתן לבסס טענת שימוש מיטבי על בסיס איזכור בליל תכניות, מבלי לפרט מהן הזכויות עליהם מתבססת טענת התובע מכוח כל תכנית שהיא.
אמירות בעלמא, wishfull thinking לגבי "היתכנות" פרויקט יזמי מכוח תכניות מסוימות (אחת מהן כלל לא מקנה זכויות, שניה, כלל לא פורסמה למתן תוקף במועד הקובע) – אינן מהוות בשום אופן עמידה בנטל ההוכחה המוטל על התובע.
נפסק בערר תביעות 197 ערר השימור.
...המוצג בתביעה הוא בדיוק – מודל תיאורטי, הנשען על פרוייקט תמ"א 38 שלא קודם, ואשר כלל לא נחתם עם בעלי החלקה מושא התביעה.
די באלו כדי לסתום את הגולל על התביעה.
שלישית, טענת שמאי התובעים אודות אותו "פרוייקט משותף" לשתי החלקות - עליה הוא מבסס את כובד משקלה של שומת התובעים בטענה לפגיעה בתכונות המקרקעין מכוח התכנית - לא קיבלה כל ביטוי בשומה הנגדית אשר הגישה התובעת, בעלת הזכויות, בחלקה 146 בהליך היטל ההשבחה על ידי השמאים דרור גולדברג ורפאל קונפורטי אשר בחנו את ההשבחה בשתי חלופות: חיזוק, והריסה ובניה מחדש אך זאת בחלקה 146 לבדה (שם סע' 7.7), מבלי שקבעו איזו מהן היא השימוש המיטבי.
יוער גם כי השמאי המכריע באותו הליך ביחס לחלקה 146, מר בועז קוט, לא הכריע מהי חלופת השימוש המיטבי (שם, עמ' 67). מנגד, שמאית הוועדה המקומית (הגב' אציל לדור) קבעה גם אז וגם כעת בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, כי השימוש המיטבי הוא, גם בחלקה 146 (כפי עמדתה ביחס לחלקה 145), מצבו הקיים (שם, עמ' 93, ובחוות הדעת השמאית ביחס לחלקה 146, בסע' 11.8).
רביעית ולגופה של טענה – כאמור, טענת התובעים לשימוש מיטבי מבוססת על תמ"א 38 – אלא שתמ"א38 אינה קובעת זכויות מוקנות. מדובר בפגם שורשי ומהותי בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל שימוש מיטבי המבוסס על זכויות לא מוקנות ובלתי וודאויות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות וערריים וכן

בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
ראו לעניין זה למשל ערר (ת״א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם):
״יחד עם זאת, אנו דוחים את טענת המשיבים כי בבחינת מצב קודם היה צריך לקחת בחשבון את אפשרות הבנייה במגרשים הסמוכים לנכס על פי הוראות תמ״א 38. 85. הלכה היא כי טיבן של הזכויות הקבועות בתמ״א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות. כפי שנקבע בעע״מ 7381/15 ש. דורפברגר בע״מ נ׳ אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות ״זכויות מוקנות״ לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ״א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. 86. כפי שקבענו בערר (ת״א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ׳ ו-25 אח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), בטרם מתן היתר בניה לפרויקט על פי תמ״א 38 טרם התגבשה הקונקרטיזציה המוציאה את תמ״א 38 מן הכוח אל הפועל. המועד לפגיעה אינו מועד אישור תמ״א 38 אלא מועד הוצאת ההיתר במקרקעין ספציפיים, שבו ורק בו יש קונקרטיזציה לגבי פגיעה במקרקעין ספציפיים ורק לאחר מכן ניתן להגיש את התביעה לפגיעה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בבר״מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ׳ מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע״מ (פורסם בנבו, 22.07.2014) שקבע כזאת ביחס לתמ״א 36.
87. כן ראו החלטת ועדת הערר בערר (ת״א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ׳ וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 08.01.2017), (להלן: ״עניין הופמן״) בו נקבע בין היתר כי המועד הקובע להגשת תביעה לפגיעה כתוצאה ממתן היתר על פי תמ״א 38 אינו מועד אישור התמ״א אלא מועד מתן ההיתר ויש לבחון את התכניות במצב הקודם עד לאותו המועד.
88. הצד השני של המטבע בהקשר זה לטעמנו הוא כי אין לקחת בחשבון בבחינת מצב קודם ביחס למגרשים הגובלים את הזכויות הפוטנציאליות על פי תמ״א 38, שכן אין ודאות כי אלו יתגבשו. על כן, אין לבחון את הפגיעה בהתייחס לפער בינן לבין הזכויות על פי התכנית הפוגעת".
כן ראה פסק הדין עמ״נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ׳ הוועדה המקומית חיפה מיום 12.7.2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ״א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ״א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות ״זכות קניינית״ של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת״מ (ת״א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ׳ וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):
״הזכויות המוענקות מכוח תמ״א 38 הינן זכויות מותנות, כך שטרם העניק מוסד התכנון היתר בנייה על פי התמ״א, אין עסקינן בזכויות, בטח ובטח שלא בזכויות קניניות. כאמור לעיל, בידי רשויות התכנון שיקול דעת האם ליתן היתר ובאיזה היקף, בהתאם לסע׳ 22 ו-23 לתמ״א המובאים לעיל. לעניין זה יפים דבריו של כב׳ השופט א. שוהם ב עע״מ 7381/15 ש. דורפברגר בע״מ נ׳ אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016):
״ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות ״זכויות מוקנות״, לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ״א 38, אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. הוראות התוכנית מנוסחות כך שהועדה המקומית תהא ״רשאית״ לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדיי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך ״סל של זכויות״; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ׳ 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ״א 38; עת״מ 2905/08 (מינהליים ת״א) באור השקעות (1995) בע״מ נ׳ ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת״א, [פורסם בנבו] בפסקה 27-29 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ״א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ״א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת״מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ׳ ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)). ברע״פ 2510/12 רון נ׳ מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 8 (2.5.2012)״ (הדגשות שלי צ.צ).״
46. אין לטעון לפגיעה בזכות שמעולם לא התגבשה, ותלויה לחלוטין בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. דיון בפגיעה בזכות (לכאורה) לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, רק תחזק את המסקנה שאכן לא קיימת כאן זכות וממילא אין גם פגיעה בזכות, שהרי, אם הזכות נתונה, היא נתונה מכוח הוראות התמ״א, ואותה תמ״א מסמיכה את מוסדות התכנון שלא לתת היתר או לסייגו במקרים מסוימים".
אל מסקנה זו הגיעה וועדת הערר בערר (מרכז) 7147/17 תמר אמזל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות (פורסם בנבו, 29.9.2021) נדונה הטענה, כי בעקבות אישור תוכנית מכוח סעיף 23

לתמ״א 38, נפגע שווי המקרקעין. ועדת הערר דחתה את הערר, בין השאר לאור העובדה שהזכויות מכוח תמ״א 38 אינן זכויות מוקנות, וניתנות בכפוף לשיקול דעת רחב, וזאת בהיקש מפסק הדין בבר״מ 10212-16 דלי דליה ועוד 333 אח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, להלן: ״עניין דלי דליה״):

״אמנם דברים אלו נאמרו בהקשר שונה מענייננו אבל יש בהם כדי ללמד על מהות הפגיעה בציפיות תכנוניות שהיא בת תביעה לפי סעיף 197. באותו מקרה נדונה תביעת פיצויים בגין אבדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תוכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות, ואילו בענייננו תמ״א 38 הינה תוכנית סטטוטורית תקפה. אולם, כאמור, למרות שתמ״א 38 הינה תכנית תקפה היא אינה מקנה – כאמור – כל ודאות לאישור זכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסויים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך הרישוי ולרבות שמיעת התנגדויות בעקבות פרסום הנעשה במסגרת הליך הרישוי. במובן זה הליך התכנון של המגרש המסוים והזכויות שיש לאשר במסגרת חיזוקו מפני רעידות אדמה (אם בכלל), לא רק שלא הסתיים עם אישורה של תמ״א 38 אלא הוא רק החל. למעשה, ההלכה הפסוקה עמדה על כך, כי כאשר מדובר באישור זכויות המתאפשרות מכוח תכנית מתאר ארצית כללית בכפוף לשיקול דעת תכנוני נוסף של הוועדה המקומית – כמו, למשל, תמ״א 38, תמ״א 36 או תמ״א 4/18 – הרי זו ״חובשת את כובעה כרשות תכנון״ (בר״מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, 20.4.16, בפס׳ 16 לחוות דעתו של כב׳ השופט עמית [פורסם בנבו]). בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר שקילת התנגדויות, תמ״א 38 גם מחייבת בהליך פרסומי ״בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק״ (סעיף 27 לתמ״א). ממילא, בנסיבות אלה אין לדבר על היתר הניתן בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות המפורטות החלות (או בתמ״א מפורטת). באנלוגיה זו להלכת דלי דליה לא ניתן לדבר על אותה ״גמירות דעת״ של מוסד התכנון המוסמך לאשר את הזכויות, או []היעדר ראיה נראית לעין לאישור[]״ של הזכויות באופן שמציב את הזכויות המתאפשרות מכח תמ״א 38 ״כמעט בנקודת אל-חזור״ (הביטויים מצוטטים מתוך הלכת דלי). בפרפרזה על הקביעות בפסק הדין בענין דלי ניתן להציג את יישומה של ההלכה הפסוקה לענייננו במילים הבאות (כמצוטט לעיל בשינויים הנדרשים לענייננו בין תכנית מופקדת לבין בקשה להיתר לפי תמ״א 38): ״בקשה להיתר שהוגשו לה התנגדויות רבות, בקשה להיתר שיש לגביה מחלוקת ציבורית,... הן בקשות שלא מתקיים לגביהן התנאי של ׳דבר מה נוסף׳, שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנק׳ האל-חזור"".״

ראו בנוסף החלטה בערר (הרצליה) 9001/0418 אברהם שטרית נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה:

״101. בהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ״א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתו ההיתר ביחס למגרש בו עסקינן. תמ״א 38 נותרה בגדר ״תכנית צפה״, אשר לא הגיעה לאותה נקודת אל חזור, המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה. תמ״א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינרנשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

102. אנו סבורים כי התוצאה לפיה אין להכיר בתמ״א 38 במצב קודם לצרכי תביעת פיצויים על פי החוק הינה תוצאה מוצדקת.

[...]

109. ככל שעסקינן בתמ״א 38 אין מדובר בזכות קניינית ותכנונית של בעל המקרקעין. כל שכן, אין המדובר בציפיה מבוססת שהגיעה לנקודת האל חזור, כפי שנקבע בהלכת דלי דליה.

110. אשר על כן אין הצדקה לקחת את תמ״א 38 בחשבון במצב הקודם״

ראו בנוסף: רע״א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014); עע״מ 7381/15 ש. דורפברגר בע״מ נ׳ אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013); עוד ראו ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז״ל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

הלכות והחלטות אלו יושמו לאחרונה בהחלטת וועדת הערר בערר (ת״א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב-ת״א (נבו 18.8.2022) בהקשרה של תכנית רובע 3 באופן ספציפי אשר קבעה כי אין להתחשב בזכויות מותנות הכלולות בתמ״א 38 המהוות חלק מהמצב שקדם לאישור תכנית רובע 3, וזאת בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ״א 38 אינן קונקרטיות וודאיות וכי ההשבחה בגינן מתגבשת אך ורק בעת מתן היתר מכוחה.

כן נפנה אל סע׳ 83-74 להחלטת עררי תביעות 197 תכנית השימור ולפסיקה המובאת שם.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם שורשי כאשר השימוש המיטבי במצב הקודם של הנכס – ובהתאם הפגיעה בגין אישור התכנית – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ״א 38. התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלה בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלה בהוכחת ירידת ערך.

יוער כי אותו פגם נפל בשומת התובעים גם בכל הנוגע לניסיונה להתבסס על מסמכי מדיניות הנוגעים לתמ״א 38 כגון איזכורה (בעמ׳ 17, סע׳ 6.6) של מדיניות הוועדה המקומית (משנת 2006!) בנוגע לחנייה בפרוייקטי תמ״א 38. מעבר לכך שמדובר במדיניות ישנה שכבר עודכנה מס׳ פעמים, מעבר לכך שמסמכי מדיניות אינם מסמכים המקנים זכויות ברות תביעה ופיצוי – הרי שכאמור, משמדובר בפרוייטק תמ״א 38 שאיננה מעניקה זכויות מוקנות – אין כל רלבנטיות לאיזכור זה בשומת התובעים.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, כאמור, ככל שטענת התובעים לשימוש מיטבי מבוססת על תכניות אחרות שאינן תמ״א 38, הרי ש:

לאור הוראות תכנית הרובע לא היה ניתן לאשר את הפרוייקט: שטח המקרקעין הינו 644 מ״ר. שטח חלקה 26, הצמודה, הינו 644 מ״ר. יחדיו – 1,288 מ״ר. תכנית רובע 3 קובעת כי באזור ההכרזה יותר איחוד חלקות ובלבד ששטחן המאוחד לא יעלה על 700 מ״ר (סעיף 6.4.2.א).

התכנית מאפשרת – בהליך הקלה – זכויות של מגרש גדול לחלקות שאוחדו כדין וגודלן עולה על 500 מ״ר בתנאי שהדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין (סעיף 6.4.2.ג). הוראת ס״ק (ג) אינה מייתרת את ההוראה הראשית, בס״ק (א) כי סך החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ״ר. ועל כן, בכל מקרה – תכנית רובע 3 לא מאפשרת (דוחה א-פריורית) את הבינוי המוצע העומד בבסיס שומת התובעים;

תכנית ע׳1, המצוינת לקונית באותה שורה בתקציר התביעה, קבעה חובת תיאום במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ביחס לחפירת מרתפים (סע׳ 11.ב לתכנית, תכנית זו לא בוטלה בתכנית הרובע).

כך שאין שום פגיעה מכוח התכנית דנן בגין הצורך בתיאום עם נת״ע, כנטען בעמ׳ 22 לשומת התובעים – ולמעשה למקרקעין מושא התביעה אין כל זכות מוקנית להקמת מרתפים בהיקף כלשהו.

תכנית ג׳ ותכנית מ׳, המצוינות לקונית באותה שורה בתקציר התביעה, הוחלפו על ידי תכנית הרובע כך שלא ברורה ההתבססות עליהן בנשימה אחת עם תכנית הרובע; וככל שהתובעים ״משלבים״ את תכנית ג׳ ותכנית מ׳ בפרוייקט תמ״א 38, הרי שכאמור, היא איננה זכאית לבסס תביעת פיצוי על בסיס זכויות מותנות מכוח תמ״א 38.

יוער, כי בתיאור ה״תכנון המוצע״ של אותו פרוייקט יזמי מכוח תמ״א 38 נשענת התובעים גם על תכנית תא/מק/4474 (מס׳ 505-0507765) תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב (להלן: ״תכנית 4474״) (שם, סע׳ 5.9 ו-9.4.1). לפי טענת שמאי התובעים, ״בהתאם למצגת אשר פורסמה לשיתוף הציבור בקטע שבין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה תותר בניה של 6 קומות + קומה חלקית״ (שם, עמ׳ 14). בכל הכבוד - תכנית זו פורסמה להפקדה זמן רב לאחר המועד הקובע, רק ביום 15.8.2021; וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית החליטה ליתן לה תוקף בהחלטתה מיום 31.10.2022. התכנית עדיין לא פורסמה למתן תוקף. על כן אין כל מקום לדון בה או להתחשב בה, וגם לא היה מקום לציינה בשומת התובעים במסגרת תכניות לאחר אישור תת״ל 70.

יצוין כי התובעים הגישה התנגדות לתכנית 4474 בשנת 2021. נוכח הגשת ההתנגדות, יש לדחות את ניסיון התובעים להתבסס על תכנית 4474 ככזו המגבשת פוטנציאל תכנוני המבסס (בצירוף עם תנאים נוספים) אפשרות תביעה מכוח סעיף 197 לחוק בהתאם להלכת דלי דליה.

לסיכום פרק זה - את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לשימוש המיטבי הראוי ואשר מבוסס על תכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות. בהתאם לכך – וכפי שנקבע בחוו״ד שמאי הוועדה המקומית, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין היקף השטח הבנוי חופף כמעט במלואו לכל זכויות הבניה המאושרות (סע׳ 11.8 לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית) – הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא המבנה הקיים.

מסקנה זו (כי השימוש המיטבי הינו הנכס במצב הקיים) אינה סותרת אפשרות לפיה תתאפשר גישת כלי רכב לחלקה, על דרך זיקת הנאה בתת הקרקע מהחלקה הגובלת. זאת לפי מדיניות הוועדה המחוזית מיום 29.4.2019, וזאת - ככל שתאושר בקשה להריסה ובניה מחדש בחלקה. אפשרות דומה קיימת בתכנית 4474 (כאמור, עדיין לא תכנית שאושרה למתן תוקף), בסעיף 6.7.2. כיוון שיש לדחות את השימוש המיטבי הנטען בשומת התובעים, הרי שגם יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה – וזאת מהטעם הפשוט כי הם אינם קיימים בשימוש המיטבי הנכון והראוי של המקרקעין במועד הקובע.

לצד דברים אלה נוסיף ונציין כי הלכה למעשה לא חל שינוי כלשהו בזכות לבנות מרתפי החניה בשני מצבי התכנון. ראשית, משום שתכנית תת״ל 70א אשר נטען כי לכאורה פוגעת לא ביטלה את הזכות לבנות מכוחה של תכנית ע׳1. שנית, משום שתכנית ע׳1 אשר חלה גם במצב הקודם קובעת כאמור בסעיף 11(ב) כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים בקו הסעת המונים לפי תמ״א 23א׳, כבעניינו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ״א 23א׳. גם מטעם זה יש לדחות את הטענה לפגיעה במרתפי חניה בגין אישורה

של תכנית הקו הסגול.
ה.4 דחיית טענת התובעים כי התכנית גורמת לבעיית נגישות להקמת פרוייקט התמ״א המתוכנן בשתי החלקות במשותף וכתוצאה מכך, ייגרם עיכוב בלוחות זמנים וייקור הבנייה
דין הטענה להידחות.
הנחת היסוד בבסיס טענתה זו של התובעים היא אפשרות קידומו של פרוייקט תמ״א 38 בשתי החלקות (146+145) במשותף. הבהרנו לעיל בפירוט מדוע הנחת יסוד זו קורסת ולא נחזור על הדברים.
מעבר לכך, וגם כן כאמור לעיל – חובת תיאום עם נת״ע לבניה במגרש התקיימה עוד קודם למועד קובע וזאת מכוח תכנית ע׳1, ובנוסף, תיתכן אפשרות תכנונית של נגישות לחלקה מתת הקרקע – לו תבקש התובעים לקדם פרוייקט בניה במגרש.
זאת ועוד. בחוות הדעת של נת״ע מצוינת במפורש התחייבות נת״ע לאפשר גישת רכבים מיוחדים לכל מקרקעין בגבול הרק״ל לשם ביצוע עבודות בינוי במקרקעין בכפוף לאישור ותיאום עם נת״ע. כך שלא תתקים בעיית נגישות לחלקה.
ה.5 דחיית טענת התובעים כי בשל הוראות התכנית לא תיתכן כל גישה לאמבולנס, מכבי אש או כל רכב חירום לחלקה, וכן רכב פינוי אשפה
דין הטענה להידחות.
הטענה לא הוכחה ונטענה בעלמא.
מעבר לכך, לפי חוות דעת שמאית הוועדה המקומית, אף אם היתה נכונה, דבר המוכחש, אין בכך כדי לגרום לירידת ערך המקרקעין.
ה.6 דחיית טענת התובעים כי התכנית איננה משביחה כלל את המקרקעין, כיון שתחנת הרכבת הקלה תמוקם בסמיכות ובצמידות לחלקה
דין הטענה להידחות.
שמאי התובעים טוען כי אין השבחה במקרה דנן היות ותחנת הרק״ל ממוקמת בגבול מגרש. לטענתו, יש להבחין בין קירבה לתחנה שייתכן ומשביחה לבין סמיכות וצמידות לתחנה, שכנכתב בשומת התובעים – ״היא פוגעת״.
בכל הכבוד, שמאי התובעים לא הוכיח ולו בקצת תיזה זו ביחס למקרקעין מושא התביעה: לא עלה בידו להוכיח כי סמיכות וצמידות לתחנה היא בהכרח פוגעת, או לכל הפחות, פוגעת בנסיבות המקרה דנן.
שמאי התובעים מנסה לבסס טענתו זו על מחקר משנת 2008 בנושא השפעת פיתח רכבת קלה על מחירי דירות (נערך על ידי השמאית דליה עסוס לדר׳ פנינה פלאוט). מחקר זה סוקר ספרות מקצועית כללית של מחקרים בוצעו בעולם – העיר לונדון בקנדה, פורטלנד באורגון, אטלנטה ג׳ורג׳יה.
מעבר לכך שהמחקר הינו בן 15 שנה, ניתן לראות כי אין בו דבר וחצי דבר הנובע לנתוני הרכבת הקלה בתל אביב. לפיכך, אין כל רבותא בהבאת מחקר זה במסגרת שומת התובעים.
ראי׳ לעניין זה בערר (ת״א) 786/04 גודינר סיני ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב פ״ת (פורסם בנבו):
״הסתמכות על מחקרים כלליים - בין בארץ ובין בחו״ל, כבבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים בארץ ובחו״ל, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין - למשל מפגעי רעש, כמו במקרה שלפנינו. אולם בכך לא די. על השמאי, כנותן חוות דעת מקצועית, לעבור משוכה נוספת -והיא, יישום המחקרים הכלליים על הנכס הספציפי. לאחר שפירט מסד נתונים כללי -ממנו, לדעתו, ניתן לבסס קיומו של ראש נזק מסוים, כגון: רעש, זיהום אוויר, פגיעה בנוף - כפגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה סובייקטיבית בבעלי הזכות במקרקעין, הרי שעליו לפרט מדוע וכיצד לדעתו המקצועית, המקרקעין הספציפי נפגעים כתוצאה מהתכנית החדשה בגין ראש נזק זה.... לשון אחר -לא די בהבאת מחקרים כלליים, מלומדים ככל שיהיו, כדי לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מסוימים. לשם כך יש לפרט ולהתייחס באופן ספציפי להשלכות של אותם מחקרים ו/או תוצאותיהם ו/או מסקנותיהם, על המקרקעין הספציפיים. זאת, בהינתן הנסיבות הספציפיות של המצב התכנוני הקודם והחדש על אותם מקרקעין וכל מארג הנתונים הנלווה למקרקעין ולמיקומם. כל זה נעדר במקרה שלפנינו. לפיכך, הסתמכות על מחקרים כלליים בלבד, כהוכחה לפגיעה בראשי הנזק הנטענים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק התו״ב״.
״...העולה מן המקובץ הוא, כי, לטעמנו, העוררים לא הרימו את הנטל המוטל על התובעים להוכחת פגיעה במקרקעיהם, לפי סעיף 197 לחוק התו״ב״.
ראי׳ גם ערר ת״א/95193/07 חוה אקירוב ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו):
״כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש

להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים״.
ניסיונו של שמאי התובעים ליישם את התיזה המוצעת במחקר (אשר נחקר כאמור במקומות אחרים בעולם ולפני שנים רבות, וודאי במונחי תכנון דינמי ומשתנה כבמחוז תל אביב), דינו אף הוא להידחות. בעמ׳ 24 לשומת התובעים מעלה השמאי מספר טיעונים שדין כולם להידחות - לטענתו, כיון שמדובר באזור יוקרתי ומבוקש בו לרוב התושבים רכבים פרטיים, הרי שהנגישות אינה משתפת אלא נפגעת – מדובר בטענה בעלמא. לא רק שהנחת היסוד בבסיס הטענה לא הוכחה, אלא שבאזור זה שוכרי דירות רבים שאינם מחזיקים רכבים פרטיים, ובנוסף, גם רוכשי ושוכרי דירות כיום מודעים לשינוי דפוסי התחבורה בעיר ומוותרים במודע במגוריהם בעיר, על רכב פרטי ועוברים בפועל להליכה רגלית/אופניים/תחבורה ציבורית.
לטענתו, במקרה הנדון לא מדובר על מערכת קווים קיימת אשר תאפשר חיבור ותנועה מכל מקום לכל מקום בגוש דן, וחיבור כזה ייקח שנים רבות ובינתיים בעלי הדירות במגרש ייאלצו להסתמך על תחבורה ציבורית או על רכב פרטי ללא מקום חניה – מדובר בטענה שגויה בהנחת היסוד שלה, ומוטעית במסקנתה. לא ברור מהיכן שואבים התובעים את הנחתם כי מערכת הקווים הקיימת חייבת לאפשר חיבור ותנועה ״מכל מקום לכל מקום בגוש דן״. בנוסף, המעבר להסתמכות על תחבורה ציבורית הוא ערך תכנוני עליון וחיוני ברמת בהיבט הציבורי והוא ייכשל לו יינתן מקום לטיעונים מעין אלו של ״אחיזה״ בכלי רכב פרטי לשם הגעה ״לכל מקום״ בגוש דן. כך שעמדה זו נדחית מהותית ומן היסוד. בעלי הזכויות במגרש אינם שונים או נבדלים מאף אזרח ותושב תל אביב ואזור המרכז אשר שינוי המגמה התכנוניים מחוייבי המציאות, ישפיעו עליהם.
לטענתו, בניגוד למקומות אחרים בהם הרכבת הקלה מצמצמת את התחבורה הציבורית (למשל ירושלים) במקרה הנדון ימשיכו לפעול נתיבי נסיעה לרכבים פרטיים, מוניות, אוטובוסים לצד הרכבת הקלה – מדובר בטענה בעלמא, ובכל מקרה בטענה הנושאת סתירה פנימית. התובעים לא ביססו את היקף הצמצום (או אי-הצמצום לטענתם) של התחבורה הציבורית לצד נתיב הרכבת הקלה בתל אביב, ובנוסף, אוטובוסים בצידה ישלימו את אותה מערכת קווים של תחבורה ציבורית בגוש דן.
לטענתו, גם לכשתהיה פעילה, ככל הנראה הרכבת הקלה לא תעבוד בשבת – ובכן, מדובר בסברה/השערה, שייתכן ותתממש וייתכן שלא. מעבר לכך, וגם אם תתממש, נחזור ונזכיר כי לבניין הנדון אין ממילא מקומות חניה בהיתר, כך שהפעלת הרכבת הקלה בשבת, כן או לא, אינה משנה לבניין הנדון דבר.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל – שמאי התובעים התעלם מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול. על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.
שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח׳ ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. דו״חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:
מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת״ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.
בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת״ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח׳ ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.
לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת״ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש וריעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש וריעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בשומה המייעצת בעניין אירלין פרימור (גוש: 6111, חלקות: 609-608, תת חלקה 10) מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל״סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב עקב אישור תת״ל 71 ותת״ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק״ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז״, שנערך על ידי דנוס להט שמאי מקרקעין עבור נת״ע (להלן: ״סקר נת״ע״). הסקר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדו״ח זה צוין כדלהלן:
״ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ״ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה

(נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה)".
יתרה מכך. בעוד שמאי התובעים מתבסס על מאמר של השמאי קובי ביר שסוקר את השפעת מחירי הדירות סמוך לציר הרכבת לפני ואחרי הפעלת הרכבת הקלה בירושלים – אשר פורסם בשנת 2017 (שם, ה"ש 17) ולכן ככזה אינו רלבנטי – הרי שלהבדיל, סקר נת"ע – לא רק שהוא מתייחס במישרין לקו הסגול בתל אביב, לא רק שהוא עדכני יותר (מיום 21.11.2021) אלא שהוא קובע במפורש כי התקיימה השבחה לכלל הנכסים – גם בהינתן גבילות פיזית.
הנה כי כן, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם ומתבססת על מחקר ישן (משנת 2008) שכלל לא עסק ברכבת הקלה מושא התביעה – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

ה.7 טענת התובעים למטרדים שייגרמו בשל התכנית

דין הטענה להידחות.
הטענה למפגעים סביבתיים לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.
משכך, לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה - ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.
בנוסף, וכאמור לעיל - בפועל תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.
ממילא, תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, כעולה מהמחקרים והדו"חות שהובאו לעיל בפרק הדן בהיבטים המשביחים של התכנית - התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.
נוסיף, כי גם בטיעון בראש פרק זה מתבסס שמאי התובעים על מחקרים שונים, כלליים, או שומות מייעצות, שלא נערכו בהקשר של תכנית הרק"ל, ועל כן אין להם רלבנטיות.
כך למשל, את טענתו בעניין חוסר ודאות לגבי השפעת הרעידות הנוצרות עקב תנועת הרק"ל על המקרקעין – מנסה שמאי התובעים לבסס על חוות דעת מייעצת בתביעה לפי סעיף 197 שהוגשה ביחס לתכנית רכבת העמק. אין דין רכבת כדין רכבת קלה, התובעים לא הוכיחה אפוא דבר בעניין זה.
יתרה מכך. התובעים טוענת למפגעי רעש וירידת ערך בגין חשש מרעידות ומקרינה אלקטרומגנטית וטוענת כי יש לפצותם בגין אלו. (גם) טענות אלו של התובעים נטענות ללא חוות דעת המבססת שיעור חריגת רעש או עוצמת רעידות או עוצמת קרינה אלקטרומגנטית. התובעים לא הצליחה אפוא לבסס בכלל את תביעתה.
מנגד, למול טענות בעלמא אלו, הציגה נת"ע חוות דעת מיום 9.7.2020 על ידי המהנדס מר שרון משיח מתכנן תחבורה מחברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ, על פי הרק"ל תביא למרחב נגיש יותר תחבורתית ברמה המקומית והאזורית ולא רק ברמה המטרופולינית, חוות דעת מיום 17.2.2021 שנערכה על ידי אקו-הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ על פיה תהיה דווקא הפחתת רעש ולא תיגרמנה רעידות בגין הרק"ל, חוות דעת מיום 27.1.2021 מטעם משה נצר-מהנדס תאימות אלקטרומגנטיות על פיה מיקום החלקה הינו כזה אשר לא יוצר חשש או סכנה לקרינה אלקטרומגנטית, וחוות דעת מיום 7.6.2021 על ידי המהנדס מר בן ציון כרמל על פי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה.
יוער, ביחס להחלטת ועדת הערר המובאות בשומת התביעה כתמיכה, כביכול, לטענה בדבר היותם של חששות מפני קרינה אלקטרומגנטית רכיבים ברי פיצוי בתביעות 197 (ערר 162/02 וערר 208/05, עמ' 36 ו-37 לשומת התובעים) – הרי שמדובר בהחלטות ישנות של וועדות ערר, כאשר מאז – ניתן בשנת 2020 פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה אשר קבע כי אין פיצוי בגין ספקולציה לפוטנציאל תכנוני. בהיקש מכך, תטען הוועדה המקומית, כי גם אין מקום לפיצוי על ספקולציה למפגע, גם אם השוק מתמחר את אותה ספקולציה (בעניינו – חשש, אשר ממילא נסתר בחוות דעת משה נצר כאמור לעיל ושעצם "התמחור" של אותו חשש נטען בעלמא ללא הוכחה כלשהי).
אשר על כן, הטענות למטרדים נדחות לגופן.
לאור כל אלו – דין התביעה להידחות על הסף ואין להידרש כלל לטענות התובעים בנוגע לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תת"ל 70
מכלול הנתונים לעיל, על בסיס הוראות הדין השונות, מצדיק את דחיית התביעה על הסף.
משלא הוכחה כל פגיעה במקרקעין, במובהק, לא תידרש הוועדה המקומית לבחינת תחשיב התובעים באשר לשיעור הפגיעה הנטען (והמוכחש).

<u>סוף דבר</u>

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.
לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה

הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

<u>חוו״ד מה״ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה

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

כתובת:
תל אביב – יפו
רח' יבנה 40, 42
רח' יהודה הלוי, 51
רח' אלנבי 113, 115

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 4.881 דונם

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

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

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

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

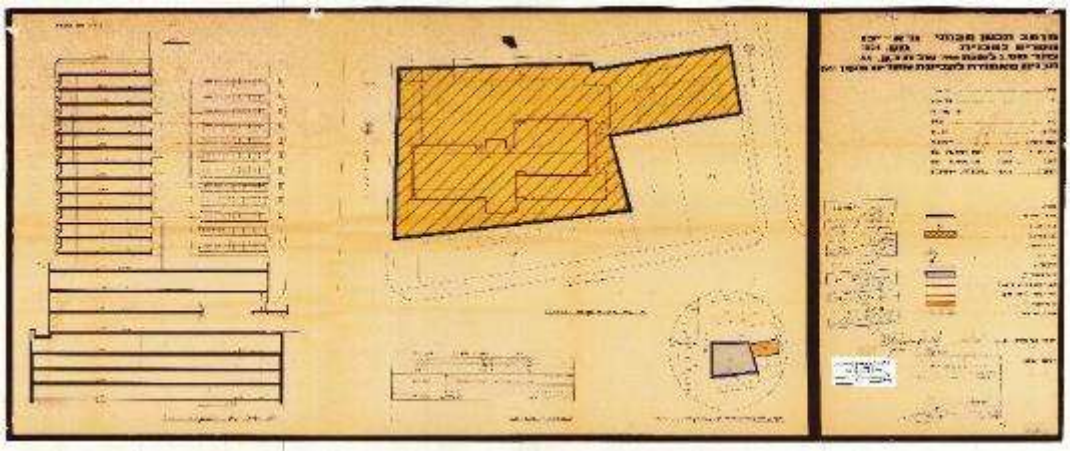
מגישת התכנית: וועדה מקומית תל אביב יפו-
לא התקבלו ההסכמות הנדרשות בהתאם לבעל עניין הרשאי להגיש את התכנית עפ"י הדין בנוסף לא הגיעו להסכמות עם חלקה 50 הכלולה בתחום הקו הכחול לכן התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית.

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

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

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

מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:
תכנית מפורטת תא/1024
מתן תוקף 14/5/1970 י.פ. 1624
התכנית חלה על חלקה 48 בגוש 6937
יעוד : מגרש מיוחד
<u>זכויות</u>:
שטח מותר למשרדים: 6,470.16 מ"ר
שטח מותר למסחר: 3,326.22 מ"ר
סה"כ 9,796.4 מ"ר (364%)
מס' קומות: ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/44
תכנית כללית לדרום תל אביב
מתן תוקף 4/11/1937
-התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2001
יעוד : אזור מסחרי
<u>זכויות :</u> 50% משטח המגרש X 5 ק' = **3,022.5 מ"ר**
מס' קומות : ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף
-התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002
יעוד : אזור מגורים א'
<u>זכויות :</u> 168% משטח המגרש = **1,386 מ"ר**
מס' קומות : ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף
-התכנית חלה על חלקה 50 בגוש מוסדר 6937
יעוד : אזור מסחרי
<u>זכויות :</u> ק"ק/טיפוסית 40% משטח מגרש וקומת ביניים 30% משטח המגרש
סה"כ 811 מ"ר
<u>מס' קומות :</u> ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף

תכנית מפורטת תא/1226 א'
תכנית חלה על חלקה 79
מטרת התכנית היא להתיר תוספת בניה בשטח של 93.5 מ"ר בקומה ד' בבניין בן 4 קומות וקומת ביניים, הקיים על חלק מחלקה 79 בגוש 6937 , רחוב יבנה 4

תכנית מפורטת "מ"
לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבניני מגורים.
התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002
יעוד : אזור מגורים א'

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב - יפו

מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

- ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
- גובה מותר : עד 40 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני, עד 45 בהקלה וע"פ תא/5500)
- תכסית בינוי : עד 60% משטח המגרש.
- רח"ק מרבי : עד 12.8
- שימוש ראשי : מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- שימוש נוסף* : מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2

* שימושים אלה למעט מגורים יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.

*שימושי מסחר 2 יאושרו בהתאם למסמך מדיניות תכנוני לרחוב אלנבי שיקבע את מינון ותמהיל השימושים כך שיימנעו מטרדים של שימושי מסחר 2 ברחוב.

שהיקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.

- סימון כיכר עירונית במרחק של 500 מ' מתחום התכנית – כיכר עירונית תוכננה בתכנית מרחב הדר, על כן לא נדרשת כיכר עירונית בתכנית זו.
- תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לתאום עם היחידה האסטרטגית

אזור תעסוקה מטרופוליני

אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

מתחם תעסוקה מטרופוליני

קווי מתע"ן

סגול

אדום

עד 40 קומות

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

5.3.3 אזורי תעסוקה

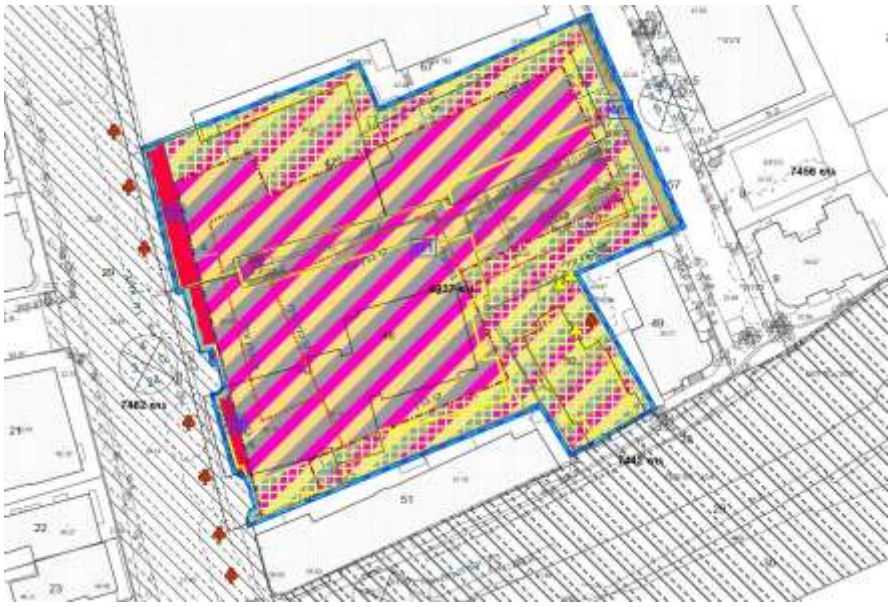
בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

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

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

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

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



תיאור מטרות התכנון:

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

פירוט יעודים/שימושים

<u>יעוד ראשי</u>: מגורים מסחר ותעסוקה

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

היקף זכויות בניה

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

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

הערות לטבלה:

א. ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו .

ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות באופן המגדיל את שטח השירות על חשבון השטח העיקרי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת הוצאת היתר בניה ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא שטח מעל הקרקע. הגדלת שטח עיקרי על חשבון שירות לאחר הוצאת היתר תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.

ג. עבור שטחי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המרפסות כלול בשטח העיקרי של כל שימוש. מבקש ההיתר יבחר האם להשתמש בשטח כשטח למרפסות או כשטח לתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

ד. ניתן לשלב שימוש של מלונאות עד 20 % משטחי התעסוקה במסגרת תכנית העיצוב. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.

ה. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה.

ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות) לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.

ז. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.

ח. בתכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה להוסיף לקומות הציבוריות, בהתאם לצורך, זכויות בניה בהיקף של עד 650 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ט. שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

י. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 506 מ"ר . שטחים אלו יהיו בנוסף לסה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור ובנוסף לשטחי החניה.

יא. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת מרפסת בנויה כשטח עיקרי.

יח"ד

התכנית מציעה 103 יח"ד

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

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

צפיפות: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

דב"י

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

גובה קומות

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

תחבורה, תנועה, תשתיות

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

<u>חוות דעת תנועתית לנספח תנועה לתב"ע</u>

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

1. <u>רקע</u>

1.1 הפרויקט ממוקם בין הרחובות:

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

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. ברחוב יהודה הלוי עובר קוו אדום עם תחנה משולבת בצומת אלנבי וכוללת כניסה/יציאה של נוסעים ברק"ל ברחוב יהודה הלוי לחניון 2- .

ב. ברחוב אלנבי סמוך לפרויקט מתוכננת תחנה של קו סגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
מגורים 103 יח"ד
מסחר 2045 מ"ר
משרדים 38,057 מ"ר
מבני ציבור 2,700 מ"ר

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

דרישת חניה

שימושי קרקע	כמות	יח'	תקן חניה				דרישת חניה				
			רכב פרטי	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים	רכב פרטי		רכב תפעולי	אופניים	אופנועים
							נכים				
מסחר *	2045	מ"ר	0	1:400	1:300	1:100		0	5	7	20
				1:2000					0		
משרדים **	38,057	מ"ר	1:350	1	1:100	1:100	רגיל3 גבוה 2	109	–	381	381
ציבורי	2,700	מ"ר	1:100		1:500	1:5		27		5	
מגורים *	110	יח"ד	0.5:1	–	1:1		רגיל 1 גבוה 1	55	–	110	22
סה"כ							**רגיל 4 גבוה 3**	**191**	**5**	**503**	**423**

3. הולכי רגל

3.1 קטע צפוני של רחוב אלנבי מתוכנן כרחוב משולב עם רצועות הליכה לאחר הפקעות 7.30 מ' בצד מזרחי ו4.75 מ' בצד המערבי

3.2 רחוב יהודה הלוי מתוכננות מדרכות ברוחב 5.50 ו-4.0 מ' שביל אופניים דו סטרי בצד הדרומי שורת עצים ורצועת הליכה נוספת ברוחב 2.0 מ'

3.3 רחוב יבנה מדרכות 5.0 מ' בצד המערבי ו4.0 מ' בצד המזרחי

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט נדרשים 503 מתקני אופניים ו-423 חניות אופנועים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה. כל חניות אופנועים בתחום המרתפים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 המרחב ממוקם במרחק 0 מטר הליכה מתחנות של רכבות קוו אדום וקוו סגול ותחנות אוטובוס ברחוב יהודה הלוי

6. נגישות וחניות

6.1 מתוכננת גישה לרעב רגיל ורכב שרות (משאיות אשפה ורכב תפעולי) לחצר משק תת קרקעי .

6.2 במתחם מתוכננים 191 מקומות חניה .
פתרונות האשפה כולל תמרון משאית שרות מוצגים במרתף 1-

6.3 רצ"ב מיקום דחסני אשפה ותמרון משאית.

7. מערך תנועה היקפי

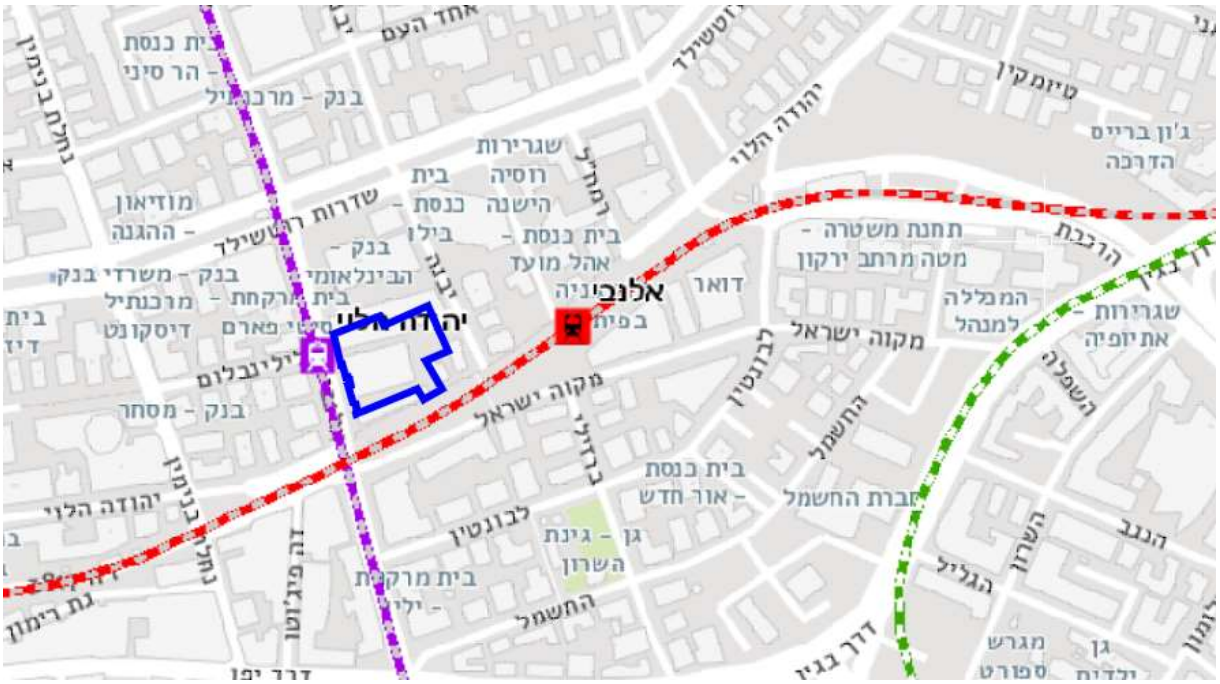
7.1 עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת תחבורה ציבורית הסדרת שבילי אופניים .

8. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

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

9. מרחק מתחנות תחבורה ציבורית , רק"ל

הפרויקט ממוקם בין תחנות רק"ל אלנבי ויהודה לוי.



10. סיכום

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

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

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

הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

1. התכנית כוללת הפקעה לאורך רח' אלנבי, לצורך הרחבת המדרכה בסמיכות לתחנה של הקו הסגול.
2. התכנית קובעת הקצאה כוללת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר.
3. הגדלת המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ-400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה והרחבת המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה.
4. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, שימוש ושהייה של 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה, שבעה ימים בשבוע.

5. כתועלת ציבורית יוקצה שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). **חוו"ד תכנון סביבתי:**

במסמכי התכנית הוטמעו הדרישות הסביבתיות לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה:

זיהום קרקע: בשטח התכנית קיים מבנה שאינו מאפשר ביצוע דיגום גזי קרקע, לכן לשלב היתר הבנייה

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

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

טבלת השוואה :

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

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

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

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

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

זמן ביצוע :

הדמיות:

BISTRO
CAFFE

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר תכנית 507-0613604	שם התכנית מרחב מנורה אלנבי	מגיש התכנית מנורה נכסים וחשקעות בעיים, רבדים נכסים בעיים ובנק הפועלים בעיים	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו תכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי הוראות תכנית המתאר הצירוני תא/5000 ובהתאם למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד חצירונית. התכנית ממוקמת בתל אביב בוו הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים בשטח של כ-4.5 דונם. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מתחם תעסוקה מטרופוליני מעורב שימושים של מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בבינוי של עד 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה תאורחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים להולכי רגל מרח' אלנבי ורח' יהודה הלוי לרח' יבנה. התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה 62א(א) (1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א (9), 62א(א) (19)	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלו:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	תוראה הלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני** (טבלה בסעיף 5.4) **עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות**	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, אזור תעסוקה מטרופוליני, יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	+ תואם תא/9030 -מדיניות במע"ר החיסטורי- שדרות רוטשילד, אושרה בוועדה ביום 13/12/2006
			ר-53 רחוב אלנבי	+ יותרו שימושי "מסחר 2" - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמחיל השימושים, כך שימנעו מטרדים, של מקבץ שימושי "מסחר 2" ברחוב
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי: 5.3.3- אזורי תעסוקה	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה מטרופוליני **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי עד 40 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** רובע 5, לב העיר, 501	ע"פ סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.2.1, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטים הבאים: פיתוח קומת קרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים, הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.	+ מסמך המדיניות למע"ר החיסטורי – שדרות רוטשילד כולל התייחסות להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים. (סעיף 5.3.3)

קביעת ייעודי קרקע - 3.2.1 (ג) קביעת ייעוד תקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי** **ייעוד:** אזורי תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) **תואם:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין	**סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה** אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2 (א)(1))	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.3.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי** **ייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני	3.3.2 (א)(1) מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.3.2(א)(2) קומות תקרקע בחזית מסחרית.	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור ייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים –** בכל אזורי חייעוד בכפוף לחניות חמפורטות.	מקבצי שימושים נוספים 3.3.2 (א) (1): מגורים. וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים חמותרים בתמא/5 3.1.1 (ה)- שימושים כלליים - מלונאות ומוסדות ציבור	+
קביעת שטחי בניות - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח תבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי** **ייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני	סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רחיק בסיסי 4.2 רחק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (ב) (1) תכסית תביני לא תעלה על 60% משטח המגרש.	+ נקבע זכויות בניה לפי רחיק מירבי של 12.8
קביעת שטחי בניות על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתוח הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה תעלים על שטח תבניה המרבי הקבוע באזורי חייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	סעיף 3.1.4 (ח) לצורך טרנספות למגורים ומלונאות	+
קביעת שטחי בניות תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר** **אזור תכנון 502** **אזור תעסוקה מטרופוליני**	**3.1.5**	+ זכויות הבנייה לפי ע1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר **'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות המקובע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות** **מירבי:** עד 40 קומות	סעיף 4.2.2 (א)- בהתאם לנספח העיצוב העירוני 40 קומות 4.2.2 (א) 3- ביעוי שנבות בלמעלה מן-8 קומות מביעוי גובל	+ סחייב 45 קומות – 40 קומות בהתאם להוכנית חמתאר ו-5 קומות בחקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי חמגרש, טיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	סעיף 4.2.1 סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית חכוללת ביעוי חעולה על 20 קומות יחית צרוף של חמסמכים חבאים: נספח	+ התכנית כוללת נספח ביעוי, תנועה, תשתיות, ונספח אקלימי.

			ביני עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי. על פי סעיף 4.2.2 (ג) – גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה 6 מ' 4.2.3 - מרווח בין קו בניין לגבול מגרש 4.2.4 - עניים בוגרים	
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני	4.1.1	+ תואם חוו"ד היחידה האסטרטגית. 3,375 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים.
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	ל"ר	ל"ר
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ביכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	-3.6.14 רחי אלנבי- רחוב עירוני רחי יבנה- רחוב מקומי הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ו- 6 מ' ברחוב שכונתי ו- 5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיח תשתיות טאותות לשבילי אופניים.	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) הניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2) אזור תעסוקה סמוך לציר מתעיץ **לפי נספח התחבורה:** קווי מתעיץ , דרך עורקית עירונית / דרך מקומית, שביל אופניים, נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית	3.8.1 (ת) תכנית בעלת השפעה תחבורתית הדורשת חוו"ד תחבורתית 3.8.2 (ד) רחוב אלנבי ויהודה לוי – דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ה) רחוב יבנה- דרך מקומית 3.8.1 (ג)- שביל אופניים 3.8.4- קווי מתעיץ- התכנית גובלת ברחי יהודה הלוי קו מתעיץ אדום וברחי אלנבי קו מתעיץ סגול 3.8.7 תקן חניה	+ לתכנית מצורפת חוו"ד תחבורתית. בתחומה של תכנית זו מסומנת דרך מוצעת (הפקעת לצורך הרחבת רחוב אלנבי). קו בנין לרחוב אלנבי – 0 מ' בהתאמה לרוב הבניינים בין שני צמתים תקן חניה: מגורים 0.5:1 משרדים 1:350 למלונאות 1:15 למסחר 0
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (א): תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית או המרחיבה דרך. 4.4.1 (ב): תכנית הקובעת ביני במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית	+ התכנית כוללת חוו"ד סביבתית ונספח סביבתי

		4.4.1 (ד) תכנית המקובעת שיפוטשים של מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני. 4.4.1(ה) תכנית תמאפשרת ביעוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים למתקדות תכנית	
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש חמועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התכונית**	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב 4.6.6 חשמל	+ תתכנית כוללת נספח מים, ביוב וניקוז

☆ לתשומת לב נוספת :

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

≥20 תוכניות עם בניה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

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

ת.ב.ת | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

הועדה המקומית תקבע האם יופקד תשלום לקרן הסכמי שימור או שיוקמו שטחי ציבור נוספים בהיקף של 2,394 מ"ר. ההחלטה על החלופה הנבחרת תהווה תנאי להפקדת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
ממליצים לוועדה במקומית להצטרף כמגישת התכנית.

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

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

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

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

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

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

להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

מטרת הדיון : שינוי החלטת וועדה מתאריך15.3.23

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

4. ממליצים לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את החלטת הוועדה מיום 15.3.23 כלהלן "לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם".

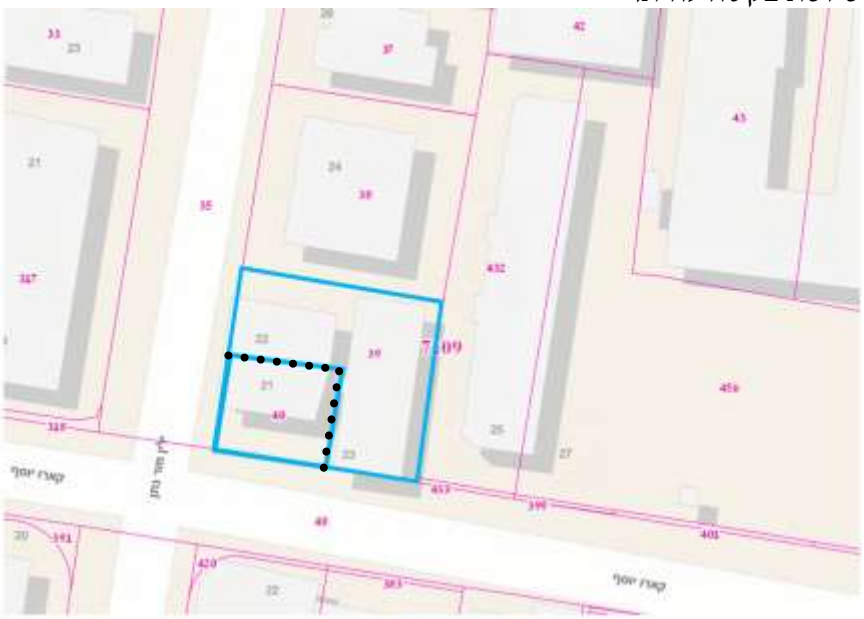
5. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 מבקשים ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה :
אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 39 ו 40 בגוש 7109, רחוב יוסף קארו 21 ו 23, שכונת מונטיפיורי

מסמכי רקע :
תשריט מדידה לחלקות מתאריך 15/11/2021 שהוכן ע"י מודד מוסמך גנאים מוחמד
טיוטת בקשה להיתר



יוסף קארו 23-21

בעלי הקרקע בחלקה 39 וחלקה 40, גוש 7109 :
ענת כליף, פינס אורית, רוית קפלן

<u>מצב השטח בפועל:</u>
<u>תיאור מצב קיים</u> :
2 בנינים קיימים בני קומה אחת ו 2 קומות

<u>תוכניות חלות</u> :
- 1602 מתן תוקף 22/04/1979
- 1602א מתן תוקף 12/10/1988
- 50 מתן תוקף 19/12/1940
- ג מתן תוקף 21/40/1994
- אי מתן תוקף 17/07/1941
- ע1 מתן תוקף 18/03/2003

<u>מצב תכנוני קיים</u> :
בהתאם לתכנית 1602 :
- בייעוד אזור לתכנון בעתיד
- 120%
- שימושים מותרים : מגורים
- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה
- קווי בניה :

- קדמי – 3.5 מ' לרח' יוסף קארו, 4 מ' לרח' ילין מור נתן
- צדדי – 3 מ', מותר לבנות בקירות משותפים ובמקרה של בניה בקיר משותף עד 2 חלקות – לא יקטן קו הבניה הצדדי לאותו קטע שלא יבנה לקיר משותף מ2.5 מ' מכל צד.

<u>מדיניות מונטיפיורי תא/9011,</u> אושרה בוועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019

החלקות ממוקמות בתחום_ השכונה ההיסטורית המיועדת להליכי התחדשות עירונית ומנחה כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי.

<u>הנחיות נוספות במדיניות בתחום השכונה ההיסטורית :</u>

- גובה בניה של חמש קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית
- יותר השימוש למסחר / תעסוקה / מגורים בקומת הקרקע
- החלק קדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.

מצב תכנוני מוצע :

<u>תיאור הבקשה לאיחוד החלקות :</u>

איחוד חלקות 39, 40 הגובלות ברצף ברח' יוסף קארו וילין מור נתן,
כתובות : יוסף קארו 21 ילין מור נתן 22, יוסף קארו 23 ילין מור נתן 22.
שטח חלקה 39 הוא 304 מ"ר, ושטח חלקה 40 הוא 115 מ"ר. שטח החלקה לאחר האיחוד הוא 419 מ"ר.
הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה.
מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תוכנית מאושרת.
לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה מגורים פרטי בגובה 6.5 קומות הכולל 17 יח"ד
פינתי לא משנה קוי בניין ולא משנה זכויות בניה.

טבלת השוואה :

		מצב קיים חלקה 39	מצב קיים חלקה 40	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		304	115	419
סה"כ זכויות בניה	**מ"ר**	לפי תכ' 1602	לפי תכ' 1602	לפי תכ' 1602
	אחוזים	120	120	ללא שינוי
מעל הקרקע	**קומות**	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	ללא שינוי
שטח מרתף	**מ"ר**	לפי ע1	לפי ע1	ללא שינוי
מתחת לקרקע	**קומות**			

האיחוד פורסם ב 3 עיתונים : מעריב הבוקר, מעריב, ומקומות ת"א בתאריך 8.9.23
הודעה אחרונה לזכאי נמסרה 18.9.23
שילוט נתלה ב 11.9.23
ולא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

מסמכי רקע:

- תיק מידע מס' 30115 לאהרונסון 23.
- תיק מידע מס' 30139 לאהרונסון 23א'
- מפת מדידה
- מצגת

בעלי הקרקע / חלקות:

גוש 6916 חלקה 23
הלל יונה ת.ז. 0468260-5

גוש 6917 חלקה 24
ברדה שלום ת.ז. 022869531
מימון שלמה ת.ז. 023685373

תוכן הבקשה:

בקשה לאיחוד חלקות בתשריט עבור חלקות סמוכות מס' 23 ו 24 בגוש 6916, רחוב אהרונסון 23 ו 23א, שכונת כרם התימנים.

מצב השטח בפועל:

תשריט מדידה לחלקות שהוכן ע"י מודד מוסמך ח.אוסקר גרינברג

תיאור מצב קיים: מבנה בן קומה אחת הבנוי בקיר משותף

תכניות חלות:

- **4320 תאריך הפקדה 27/12/2022**
- **2510 מתן תוקף 11/11/1993** מפנה באזור יעוד מגורים 2 לתוכנית 44 ותכנית מ'
- **מ מתן תוקף 24/06/1984**
- **44 מתן תוקף 20/11/1941**
- **1ע מתן תוקף 18/03/2003**
- **ג מתן תוקף 21/04/1994**

פרטים:

המצב קיים: 2 מגרשים קטנים בשטח של כ 145 מ"ר וכ- 152 מ"ר.
במצב הנתון ניתן להקים שני מבנים בקיר משותף כאשר התכנון של שני מבנים על מגרשים כה קטנים אינו מטבי.
מטרת איחוד שתי החלקות לכדי חלקה אחת תאפשר תכנון בנין אחד עם גרעין אחד ותכסית בנין שתאפשר תכנון טוב יותר.

טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
2	1	297 מ"ר

טבלת זכויות בניה

		מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		145 מ"ר	152 מ"ר	297
סה"כ זכויות	אחוזים	146%	146%	146%
בניה	מ"ר	212	222	434
זכויות בניה	אחוזים	40%	40%	40%
לקומה	מ"ר	58	61	119
גובה	קומות	4+קומת עמודים+גג	4+קומת עמודים+גג	4+קומת עמודים+גג
מספר יח"ד		4*	4*	8**
תכסית		58***	61***	119***
צפיפות		מקדם 55	מקדם 55	מקדם 55
מקומות חניה		לפי תקן חניה תקף	לפי תקן חניה תקף	לפי תקן חניה תקף

*שטח מותר לבניה מחולק במקדם 55 = מספר יחידות מותרות (0.5 מעגלים למעלה)
**שטח מותר לבניה מחולק במקדם 55 434/55 = 8 יחידות דיור
***שטח קומה טיפוסית

היקף הזכויות המפורט להלן בהתאם לתוכניות התקפות והמאושרות. אין להסתמך על פירוט זכויות אלה, אלה על המפורט בתיק המידע. החלקות נמצאות בתחום תכנית תא/4320 שהופקדה אך טרם אושרה, איחוד החלקות אינו סותר את התכנית המופקדת.

פרסומים:

האיחוד פורסם בעיתונים מעריב הבוקר, מעריב ומקומון ת"א בתאריך 11.8.2023.
מסירה אחרונה לזכאי בתאריך 31.8.2023
לוחות מודעות בתאריך 15.8.2023
לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו.

מטרת הדיון: בקשה להארכת ועדכון תנאים מגבילים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
צפון שכונת התקווה בגבולות:
מצפון – רח' חנוך (חציו)
ממזרח – רח' התקוה
מדרום – סמטת כביר ומגרשי הכדורגל
ממערב – גבול חלקות 5,6

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	3-6	

שטח התכנית: 63.83

מתכנן:
מהנדס העיר

יזם:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (78-77) דיון בסעיף 78 (2)**

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:
שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992
התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך לא פחות מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
2. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
3. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>הועדה מחליטה</u>:
א. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
5. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
6. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

מצב מוצע:

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ׳ התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על :

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב׳ מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר

מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

מטרת הדיון:

הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 21.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 30.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית.

הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות ולפרסם בהתאם.

מטרת הדיון: בקשה להארכת ועדכון תנאים מגבילים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מרכז שכונת התקווה בגבולות:
מצפון – רח' מושיע
ממזרח – רח' וילון ורח' תשבי
מדרום – רח' לח"י
ממערב – רח' קמואל

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	43-48	

שטח התכנית : 26.00

מס׳ החלטה	התוכן
-	**0807792-507 תא/מק/4901 - רה פרצלציה בגוש 6135 - שכונת התקווה (78-77)** **בקשה להארכה דיון בסעיף 78 (2)**

מתכנן:
מהנדס העיר

יזם:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

בעלות: עיריית ת״א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:
שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח״ק בסיסי 1 ורח״ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992
התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ״פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ״ר, צפיפות של 10 יח״ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ״ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב׳ מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב׳) – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של ״מגרשי מגורים ראשיים״ אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח״ד מינימלי כולל ממ״ד של 90 מ״ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח״ד בשטח קטן מ-90 מ״ר אך לא פחות מ-70 מ״ר כולל ממ״ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ׳ אך גדולים מ- 2 מ׳ מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע״פ התקנות.

תכנית ג׳3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014
תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

תכנית ג׳3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע׳1 - מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

4. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
5. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
6. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו״ב:

7. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
8. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ״פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב׳ מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב׳ מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>הועדה מחליטה</u>:

ג. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
ד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו״ב:

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ״פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

מצב מוצע:

נכון להיום, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על:

4. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות .
5. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
6. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר

מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה , למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

מטרת הדיון:

הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 15.01.23 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית.

הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות ולפרסם בהתאם.

מטרת הדיון: בקשת הארכה ועדכון תנאים מגבילים בתחום התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מערב שכונת התקווה בגבולות:
מצפון – רח' מושיע
ממזרח – רח' שבתאי, גבול חלקה 38, רח' אצ"ל, גבול חלקה 97
מדרום – רח' לח"י
ממערב – רח' תשבי ורח' וילון

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	38, 70-78, 81, 84, 103, 107-110	

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0807792 תא/מק/4902 - רח פרצלציה בגוש 6135 בשכונת התקווה (78-77) דיון בסעיף 78 (2)**

שטח התכנית: 29.92 ד'

מתכנן: מהנדס העיר

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר.
התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

7. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
8. בחינה מחודשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
9. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו״ב:

13. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
14. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
15. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ״פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם ביניהם.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19ב׳ מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים רפרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19ב׳ מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ה. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק .
ו. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו״ב:

16. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
17. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ״פים.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

מצב מוצע:

נכון להיום, 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ׳ התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.
בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על:

7. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות.
8. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
9. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב׳ מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: שכונת התקוה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 22-0017ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

מטרת הדיון:
הארכת תנאים מגבילים בשנה בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 21.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית.
הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספות ולפרסם בהתאם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

ממערב- תחום שדה התעופה
ממזרח- רחוב לוי אשכול
מצפון- רחוב פרופס
מדרום- שכונת נופי ים

כתובת: רובע 1, צפון מערב העיר
לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק מהגוש	96, 98-101, 118, 130- 131, 134, 151-154, 156, 161, 674, 676, 678, 681, 684, 687, 690, 692, 697, 699, 701, 797	720
6632	מוסדר	חלק מהגוש	33-34, 42-155, 272, 277-279, 280-291, 293-294	38, 273, 465
6896	מוסדר	חלק מהגוש	36, 40-44, 78-79, 80, 83, 105, 110-116, 122	14-16

שטח התכנית: 190.838 דונם

מתכנן: דאובר אדריכלים בע"מ

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

בעלות: רמ״י, עירייה, בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל: השטח ללא בניה כלשהי

מדיניות קיימת:

מתוך עקרונות מנחים ע״פ תכנית המתאר תא/5000

- ציפוף והגדלת היקפי בניה
- יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
- הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר
- יצירת מגוון פתרונות דיור
- קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

מצב תכנוני מאושר:

תב״ע תקפה (שם ומספר): תא/3388א׳- שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול.
על השטח חלות מגבלות רעש וגובה בגלל הסמיכות לשדה התעופה.
יעודים קיימים: מגורים, מסחר ומשרדים, שב״צ, מתקנים הנדסיים.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
מגורים-1117 יח״ד, בשטח עיקרי של 134,040 מ״ר, עפ״י ממוצע 120 מ״ר ליח״ד .
בחלק ממגרשי המגורים מותרת בניה של קומה מסחרית. מגרשים אלו מסומנים בתשריט.
מספר הקומות ומספר יח״ד בכל מגרש, משתנה בהתאם למגבלות התעופה החלות על שטח המגרש הספציפי.
מסחר ומשרדים- 3450 מ״ר של מסחר ו- 2830 מ״ר של משרדים (שטחים עיקריים):
בשני מגרשים הממוקמים על המשך רחוב אבן גבירול, מותרת בניה עד 4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית. שימושים מותרים במגרשים אלו: מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושירותים אישיים . בנוסף, שטחי מסחר במגרשי המגורים- 960 מ״ר שטח עיקרי בקומת הקרקע.
שב״צ- שני מגרשים קטנים, בשטח של כ- 1.5 דונם כ״א- זכויות בניה של 135% לשטחים עיקריים כ״א.
שני מגרשים גדולים- זכויות בניה של 180% לשטחים עיקריים כ״א.
השימושים המותרים- מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חירום עירוני וציבורי וחניה ציבורית.
גובה המבנים המותר - בין 3-4 קומות, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
מתקנים הנדסיים- שטח מותר לבניה- 2000 מ״ר- שטח כולל (עיקרי + שרות). גובה המבנה המותר הוא עד 7 מ׳ ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית.
שימושים מותרים- מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מתקני פינוי פסולת פניאומטי, תקשורת, מתקני שידור סלולרים, מתקני חשמל ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

א. שיפור מערך הבינוי המאושר ע״י:
   1. הגדלת הצפיפות- הגדלת מספר יח״ד בתכנית והקטנת שטח הדירה הממוצע מ-120 מ״ר ל-95 מ״ר שטח עיקרי.
   2. קביעת סוגים של טיפוסי מבנים למגורים כדי לאפשר מגוון פתרונות דיור.
   3. יצירת תנועה המשכית בתחום השכונה ע״י ביטול דרכים ללא מוצא.
   4. הגדלת שטח עיקרי למשרדים והעברת שטח למסחר לחלק הדרומי ברחוב רודנסקי, בקומת הקרקע של מבני המגורים כדי להגדיל את עירוב השימושים בשכונה.

ב. איחוד וחלוקה - אישור פרצלציה וטבלאות איזון על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה.

ג. העברת שטח למתקנים הנדסיים מרחוב אבן גבירול.

ד. הגדלת השטח לבניה למבני ציבור בשטח התכנית בהתאמה לפרוגרמה מעודכנת ולתוספת יח״ד.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר	מ״ר	%	מ״ר	%
מגורים	145,272	235%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1		50,819	35%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1
מסחר ומשרדים	*7839	160%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1		1960	25%	עפ״י ע-1	עפ״י ע-1
מבנים ומוסדות ציבור	עפ״י תכנית ל-4					עפ״י תכנית ל-4			
מתקנים הנדסיים	2000 שטח כולל	94%							

* כולל השטח המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית.

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

סך יח״ד: 1530 יח״ד
צפיפות: 24.9
שטח ממוצע ליח״ד: 94.9 מ״ר עיקרי
מספר יח״ד ששטחן 35-45 מ״ר (עיקרי): 0
מספר יח״ד ששטחן 45-90 מ״ר (עיקרי): 369- 24%
מספר יח״ד ששטחן 90-120 מ״ר (עיקרי): 699- 46%
מספר יח״ד ששטחן מעל 120 מ״ר (עיקרי): 462 – 30%
סה״כ יח״ד: 1530

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 4 עד: 17 (כולל קומת הגג).
גובה: מ: 31.70 מ׳ עד: 68.30 מ׳.
תכסית: משתנה בהתאם למגרש.
קווי בניין: משתנה בהתאם למגרש.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנית מציעה שני סוגי בינוי עקרוניים בשכונה-
בינוי טורי- הגובל בשצ״פים הגדולים במרכז התכנית, מתאפיין בבניה נמוכה (עד 7 קומות כולל את קומת הגג). מבני מגורים אלו מאפשרים כניסה ויציאה אל הבנין מהרחוב ומהשצ״פ.
בינוי H- מבנים הממוקמים בהיקף השכונה. מבנים אלו מתאימים יותר על הצירים הראשיים- לוי אשכול ופרופס, ומאופיינים (בהתאם למגבלות התעופה), בבניה גבוהה יותר. מבנים אלו הפונים אל הרחוב הפנימי, עומדים בנסיגה בקומה השישית של הבנין, ובכך יוצרים חתך רחוב נעים.
תמהיל יח״ד כולל דירות גן (בחזית אחורית), דירות 1,3,4-ו-5 חדרים.
מבני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע ממוקמים בציר פרופס (ציר מסחרי גם מעברו הצפוני של הרחוב), וגם בצדו הדרומי של רחוב רודנסקי- שדרה החוצה את השכונה ממזרח למערב, ולו המשך מסחרי גם בשכונות הגובלות ממזרח וממערב (מתוכנן).

תחבורה, תנועה, תשתיות:
השכונה ממוקמת בין שני צירי תחבורה ראשיים- לוי אשכול ואבן גבירול העתידי. בצירים אלו תחבורה ציבורית, הכוללת את תוואי הרק״ל על רחוב אבן גבירול.
אל השכונה 4 כניסות ויציאות לכלי רכב, כאשר התנועה בפנים השכונה הינה חד סטרית- במטרה להפחית תנועה עוברת בשכונה. רחוב רודנסקי המשמש ציר מזרח מערב חשוב מתוכנן כרחוב דו סיטרי.
רוחב הרחובות הפנימיים הוא כזה שיוכל בעתיד (אם ידרש) להפוך את נתיב התנועה החד סטרי לנתיב דו סטרי. חנית אורחים ממוקמת בצידי הרחובות הפנימיים.

כל הכניסות לכלי רכב אל המגרשים בשטח התכנית נעשים בפועל מתוך השכונה ולא מהרחובות ההיקפיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
הבינוי בשכונה מתחלק לשני מאפיינים: לאורך לוי אשכול- בניה מקסימלית בהתאם למגבלות התעופה.
בפנים השכונה- בניה מרקמית הסובבת סביב שצ״פים גדולים, הממוקמים בלב השכונה.
צירים להולכי רגל עוברים דרך השצ״פים הן ממזרח למערב בין רחוב לוי אשכול (ע״י זיקות הנאה בין מגרשי המגורים) ועד לרחוב אבן גבירול, והן מצפון לדרום דרך השצ״פים המרכזיים.
בתכנית מתוכננות שתי שדרות מלוות מסחר בקומת הקרקע של מבני המגורים, האחת על ציר רודנסקי והשניה על ציר פרופס.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
הקו הכחול הוא כמאושר בתכנית תא/3388א׳.
התנועה בשכונה- תנועה ברחובות צרים, בעלי כיווניות חד סטרית (למעט במקרים מסוימים), ותוך העדפה מובהקת של הולך הרגל. קיומן של פונקציות ציבוריות ומסחריות בשטח התכנית, מעודד הפחתת השימוש בכלי רכב לתנועה בשכונה. שביל אופניים המתחבר למערכת העירונית ברחובות לוי אשכול ואבן גבירול מסומן בשדרת רודנסקי.
הבנייה מתוכננת בגריד אורטוגונלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳):
עקרונות של שימור מי נגר עילי והשהייתם בתחום השצ״פים ,המדרכות ו/או צידי המדרכות. נספח ניקוז יצורף למסמכי התכנית.
שיקום ושיחזור בתי גידול של מערכות אקולוגיות על ידי שימור צמחייה מקומית ייחודית והשבת בע״ח מקומיים (ע״י פיתוח נופי מתאים וצמחייה מושכת ציפורים). ע״פ סקר טבע עירוני שהוכן עבור תכנית המתאר.
נספח אקוסטי יצורף לתכנית, ומעגן את מגבלות השימושים בהתאם לרעש הנובע מהסמיכות לשדה.

טבלת השוואה:

מגורים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	212%	230%
	מ״ר	134040(+11232 מ״ר לג-1)	145272 (כולל 11232 לג-1)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	עד 13 קומות (+קומת הגג)	עד 17 קומות (כולל קומת הגג)
	מטר	-	בהתאם למגבלות התעופה (עד 68 מ׳)
תכסית		עד 80% משטח המגרש	עד 85% משטח המגרש
מקומות חניה		2668	1761

מסחר ומשרדים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	104%	160%
	מ״ר	7240	7839
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות)	עד 2 קומות
	מטר	-	בהתאם למגבלות התעופה (עד 26

			מ׳)
תכסית		לא תפחת מ-35% ולא תעלה על 50% משטח המגרש	עד 80% משטח המגרש
מקומות חניה		223	

שב״צ:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	135%-180%	עפ״י ל-4 על שינוייה
	מ״ר	33865	עפ״י ל-4 על שינוייה
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	בהתאם למגבלות התעופה (עד 4 קומות)	עפ״י ל-4 על שינויה עם הסרת מגבלות שדה התעופה.
	מטר	-	
תכסית		עד 80% משטח המגרש	עפ״י ל-4 על שינוייה
מקומות חניה		89	

מתקנים הנדסיים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה על קרקעיות	אחוזים	135%	93%
	מ״ר	2000 (כולל)	2000 (כולל)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	-	
	מטר	עד 7 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת	
תכסית		-	עד 65% משטח המגרש
מקומות חניה		-	

זמן ביצוע: מיידי

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה

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

חוו״ד מה״ע שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 05/04/2016
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 05/04/2016

בישיבתה מספר 0011-16ב' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר' עידו דאובר: תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה פרצלציה ושינוי בינוי - מציג את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: אני רואה שיש פה תוספת זכויות בניה של 11,000 מ'.
עידו דאובר: אין לנו תוספת זכויות בכלל לשטחים עיקריים. הבאנו בחשבון את זכויות הבניה מתוקף ג1 והטמענו אותם בתוכנית.
נתן אלנתן: מה שהתווסף זה ג'1.
ראובן לדיאנסקי: מה לגבי השטחים הירוקים והחומים האם יש קיטון או הגדלה ומה לגבי חניות?
נתן אלנתן: לפי התקן.
עידו דאובר: קבענו את החניות על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר בהוראות התוכנית .
ראובן לדיאנסקי: שירשם על פי תקן.
עידו דאובר: שמרנו על שטחי מגרשי המגורים כפי שהיו, לכן שטח התוכנית הוא קבוע ושטח מגרשי המגורים הם קבועים. הגדלנו את שטחי הציבור – ע"פ צרכים נורמטיביים, על חשבון השטחים הפתוחים אותם הצענו בתכנון יותר יעיל, מציג את השטחים הפתוחים.
עמית עידן: שדה דוב אמור להתפנות האם זה משפיע על תפיסת הבינוי בתוכנית? איך התוכנית שלכם מתקשרת לכיוון הים ולכיוון השדרות המוצעות בשדה דב? האם נעשה סקר לגבי הטבע העירוני מה הצעדים שנעשו?
אורית ברנדר: התוכנית מתבססת על תוכנית המתאר וניתן להוציא היתרי בניה. יש קישוריות לשדה דב השטחים החומים הם המשכיים לאורך אבן גבירול והרצועות שחוצות מזרח מערב בהמשך של רחוב רודנצקי ימשיכו בתכנית שדה דב . ויש תכנון של קומת קרקע עם שדרה רחבה ומעברים נרחבים.
התוכנית מתבססת על סקר טבע שנעשתה במסגרת תוכנית המתאר בתחום השצ"פ כבר סוכם שיאספו את הזרעים שמסביב ויזרעו אותה בתחום של התכנית. תוכנית העיצוב תציג את כל הנושא של שימור הטבע העירוני ושימור אופי המקום. כאשר התוכנית הזו תאושר תוצג תוכנית העיצוב לאישור הועדה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים:
נתן אלנתן, יהודה המאירי, דן להט

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9540 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר	01/09/2016
הארץ	01/09/2016
ישראל היום	01/09/2016

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית:

1.	דורון דר	לוי אשכול 106 ת"א

.2	דיירים ע"י יואב ודפנה אחיעם ועוד	לוי אשכול 106 ת"א
.3	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד	ז'בוטנסקי 7 מגדל משה אביב רמת גן 52520
.4	ישראל אמיר	בילויה 4 כוכב הצפון ת"א 6937004
.5	יורשי צביה סטרכלביץ ע"י עו"ד סוכובולסקי	יבנה 15 ת"א 6579119
.6	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי	מנחם בגין 132 ת"א 6701101
.7	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
.8	לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
.9	יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	בית עוז, אבא הלל 14 ר"ג 5250607
.10	שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי	בית גבור ספורט, בגין 7 ר"ג 52521
.11	נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש	מגדל אמות השקעות, וייצמן 2 ת"א 64239
.12	פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין	מנחם בגין 7 רמת גן
.13	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון	מגדל אדגר,השלושה 2 ת"א6706054
.14	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י עו"ד משה שורר	דרך אבא הלל 14 רמת גן
.15	קנדה ישראל וקלוד נחמיאס ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות	מרכז עזריאלי 1 ת"א 6702101
.16	יעקב ליפקין ע"י עו"ד עליזה לוין	בית פז הרצל 182 רחובות 7626718
.17	אסתר רייניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות'	מגדל אמות משפט, שאול המלך 8 ת"א 64733
.18	אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח	בית אירופה, שאול המלך 37 ת"א
.19	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון	דניאל פריש 3 ת"א 6473104
.20	גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'	מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4 ת"א6423806
.21	ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי	החלוץ 20 חיפה 33201
.22	עו"ד ירון גבר	בית גיבור, דרך מנחם בגין 7, רמת-גן 52521
.23	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד אורית חזקיהו משרד עו"ד שוב ושות'	מגדל אמות משפט,ויצמן 2 ת"א 64239
.24	שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה	דניאל פריש 3 תל-אביב
.25	עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית	אבא הלל סילבר 14 ר"ג 52506

תשובות שמאי התכנית לנושאים ראשיים:

1. **אילוצי התכנית:**
   היקף התכנית -

התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם, המרחק בין הגבול הדרומי לצפוני כ-350 מ' ורוחבה כ-200 מ'. יחד עם זאת היא – מונה למעלה מ-800 בעלים. ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות ולעומת זאת, מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37.

התכנית עברה גלגולים רבים:

<u>תכנית 3388</u>

- בשנים 2002-2003 החלה עבודה לקידום תכנית 3388. מטרת התכנית הייתה, לאפשר הקמת שכונה צפונית לשכונת נופי ים ובנוסף, לאפשר לבעלים בתחום התכנית לקדם היתרי בניה- ולכן כללה התכנית טבלאות איחוד וחלוקה.
- הפקדת תכנית 3388 נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 8.12.2004 ו- 11.1.2006 והומלצה להפקדה .
- התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 ואושרה להפקדה.
- לתכנית זו הוגשו 59 התנגדויות.
- חלק ניכר מההתנגדויות עסק בהיבטים שמאיים.
- כתוצאה מהניסיון לענות להתנגדויות, החליט הצוות המקצועי לתקן את התכנית- להוסיף זכויות, להגדיל מס' יח"ד ובהתאם לתקן את לוחות ההקצאה ולהמליץ על הפקדה מחדש.

<u>תכנית 3388 א'</u>

- התכנית שונתה ועודכנה. בתאריך 2.3.2011 דנה הוועדה המקומית בהפקדתה וע"פ החלטה מס' 0006-11ב'– 7 המליצה על הפקדה מחודשת של התכנית המתוקנת- 3388 א'.
- לתכנית החדשה, הוגשו 46 התנגדויות.
- הועדה המקומית בדיונים מתאריך 17.7.2012 החלטה מס' 12-0017 ב'-2 ומתאריך 18.7.2012 החלטה מס' 12-0018 ב'-13 החליטה לדחות חלק גדול מההתנגדויות ולקבל בעיקר התנגדויות תכנוניות.
- בישיבת ועדת משנה להתנגדויות, בישיבה מס' 1118 מיום 3.9.2012 החליטה הועדה המחוזית, לתת תוקף לתכנית- ללא לוחות איחוד וחלוקה. וקבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

<u>תכנית 3388 ב'</u>

- בשנת 2015 החל קידום תכנית 3388 ב'. המטרה העיקרית של התכנית היה להכין טבלאות איחוד וחלוקה. הנוסף, כללה התכנית שינויים בבינוי ובצפיפות- ע"פ סמכות ועדה מקומית.
- בתאריך 20.4.2016, הובאה לאישור הפקדה, תכנית 3388 ב'.
- במסגרת תכנית זו נעשה ניסיון להטמיע בטבלאות האיזון את טענות המתנגדים לתכניות בגרסתן הקודמת- במטרה לתת תוקף לתכנית ובכך לאפשר למרבית הבעלים לממש את זכויותיהם בפועל.
- לתכנית זו הוגשו 25 התנגדויות.

2. **<u>עקרון ריכוז הבעלויות</u> -**

עקרון זה מהווה תוספת לעיקרון הראשי עפ"י החוק, לפיו הקצאת הבעלים הינה לפי "קרוב ככל האפשר" לחלקת המקור. עקרון ריכוז הבעלויות מאפשר יצירת קבוצות הומגניות יותר הכוללות בעלים בעלי זיקה זה לזה (משפחות, גופים ממשלתיים/עירוניים ובתנאים

מסויימים גם קבוצות שאוגדו "אד הוק" לצרכי התכנית). הזיקה בין הבעלים במגרשי התמורה מאפשרת מימוש מהיר יותר של זכויות הבניה, בדרך של בניה או מכירה.

מאידך, ריכוז הקבוצות יוצר מספר רב של בעלים במגרש. לאור גודל מגרשי התמורה, אין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד, למעט במקרים חריגים. בנוסף, הסיכוי כי היקף זכויות כלל הבעלים בקבוצה יתאים במדוייק למגרש תמורה ספציפי ההולם את מיקומם, אינו רב.

מיקומן המקורי של החלקות בהן מצויים חברי הקבוצה אינו מאפשר, במקרים רבים, את איגומן לכדי מגרש תמורה קרוב, בשל העובדה כי הפיזור הינו על פני שטח נרחב (לעיתים על גבי כלל שטח התכנית).

בנוסף, קיים קושי לאגד קבוצות אשר פרטים מסויימים מתוכן מהווים חלק מחלקה, שכן "חילוץ" פרטים אלו מהחלקה המקורית חושף את שמאי ההקצאה לטענות של אפליה מצד יתר המחזיקים בחלקה.

לאור האמור לעיל, הוקצו מגרשי התמורה לקבוצות במידת האפשר, תוך שמירה על איזון בין עקרון ריכוז הבעלויות לעיקרון "קרוב ככל האפשר" של בעלי החלקות האחרות.

3. <u>ריכוז הקבוצות:</u>

ריכוז הקבוצות נעשה לגבי הבעלים הרשומים בעת הפקדת תכנית. בעת זיהוי הבעלויות נעשה ניסיון, ככל האפשר, לזהות קרבה משפחתית. יצוין כי במסגרת הרישום לא ניתן, בד"כ, לזהות אחים, אחיות ובני משפחה אחרים וקרובי משפחה בדרגות שונות אחרות.
לעניין הבקשות לאיגום זכויות – מקובל על שמאי התכנית שיש לאגם חלקות פרטיות ככל האפשר על פי קשרים משפחתיים בין הבעלים, אולם איגום זכויות בצורה של קבוצות בעלויות על ידי עורכי דין ובאי כוח אחרים גורם ליצירת קבוצות אקראיות של בעלי רסיסי חלקות שאין ביניהם לרוב כל קשר.

קיימת סתירה מובנית בין דרישות קבוצות הבעלים המיוצגות ע"י עורכי דין. לא ניתן בעת ובעונה אחת לדרוש איגום של הבעלויות ובו זמנית לשמור על מקומן המקורי של החלקות. יצוין כי עובדתית, במקום להקל על ביצוע התכנית ע"י איגום, האיגום לקבוצות אקראיות גורם לפיזור הקבוצות.

ההקצאה מתעדפת קבוצות בעלות מכנה משותף אמיתי ולא קבוצות שהמכנה המשותף שלהן הוא שם המאגד. חלק מההתנגדויות, בעיקר של עורכי הדין, סותרות זו את זו ומבקשות מגרשי תמורה זהים (באופן לא מפתיע – במרכז התכנית) אולם על שמאי התכנית להתייחס לכלל הדרישות ובאופן טבעי אינו צריך להיות מוטה לטובת התנגדות זו או אחרת.

לאור האמור לעיל יש לתעדף תחילה את בעלי החלקות <u>שאינם מיוצגים</u> על פי עיקרון "קרוב ככל האפשר" (שהוא העיקרון היחיד לבעלים במצבם), גם במחיר הזזת חלק מבעלי החלקות המשויכים לקבוצה זו או אחרת למגרש מרוחק יותר.

לעניין חלקי החלקות – מנהלי הקבוצות השונות "אוספים" שברי זכויות מחלקות שונות ומבקשים לאחדם במגרשים שלמים. בקשותיהם נעשות ללא התחשבות בבעלויות <u>הנותרות</u> באותן חלקות, שעל שמאי התכנית להתחשב בהן כדי למנוע אפליה וקיפוח.

4. **<u>סוגיית המושע</u> -**

האיזון הוא של חלקות בשלמותן. לא נעשה איזון נפרד לחלקי בעלות (מושע) שכן הדבר אינו על פי עקרונות החוק והוא אינו ניתן לביצוע. יצוין כי רוב החלקות היו, במצב התכנוני הקודם, בבעלות משותפת (מושע). כל מי שרכש נכס לאחר מועד אישור התכנית הקובעת במצב התכנוני הקודם (תכנית 1111 שאושרה בשנת 1969), רכש חלקי בעלות בלבד, מה גם שחלק מהבעלויות נוצרו על ידי חלוקות לאחר שנת 1969.

יצוין כי שמאי התכנית אינו יכול לבחון את הרכב המושע, העשוי לעיתים להיות אף מאורגן יותר מהרכב בודד של בעלויות.

5. <u>מקדם הפחתה למושע ב"מצב הנכנס":</u>

בתכנית יש כ-180 חלקות ו-37 מגרשי תמורה. מספר הבעלים בתכנית מונה כשמונה מאות. כלומר – איגוד התמורות במגרשים עשוי לאחד מספר רב של בעלים במגרש, ואין חלקה בה בעלים בודד יכול לקבל תמורה במגרש בודד.

6. <u>פיזור מגרשי התמורה –</u>

פיזור החלקות ב"מצב הקודם" הינו אחיד לכלל התכנית, אלא שב"מצב החדש" מוקצה כל חלקה המערבי של התכנית לצרכי ציבור, דהיינו - יש להקצות לחלק גדול מהחלקות המערביות תמורה לא במקומן.

לפיכך הוקצו חלקות אלו ככל הניתן לפי עיקרון "קרוב ככל האפשר", בהתחשב, בין היתר, בעובדה כי חלקות אלו מצויות ב"מצב הקודם" על תוואי רח' אבן גבירול המתוכנן.

ככל שניתן, קיבלו חלקות אלו מגרשים סמוכים (בעדיפות למגרשי המסחר) אך בשל מיעוט מגרשי המגורים במרכז התכנית לא נותרה ברירה אלא להקצות לחלקות אלו מגרשי תמורה לאורך גבולה המזרחי של התכנית. יצוין כי לאור שטחה הקטן של התכנית, המרחק הממוצע של מגרשי התמורה מחלקות המקור בד"כ אינו עולה על עשרות מטרים בודדים.

יש לציין, כי ההחלטה לרכז את השטחים לצרכי ציבור לאורך הגבול המערבי של התכנית, נובעת מהעובדה כי על שטח זה חלות המגבלות החמורות ביותר מבחינת מגבלות רעש – ולא ניתן להקים בתחומו מגורים. ההנחה הייתה כי השכונה תשורת בהתחלה ע"י שטחי ציבור בשכונות סמוכות.

7. <u>קרוב לים:</u>

המושג "קרוב לים" בתכנית זו הוא אבסורדי, ראשית בשל הממדים הקטנים של התכנית (3-4 שורות בנינים) ושנית בשל העובדה כי התכנית אינה סמוכה לים ובין התכנית לים חוצץ שדה"ת דב שיהפוך בעתיד לשכונת מגורים.

8. <u>חלקה 34:</u>

לגבי חלקה 34 בגוש 6632 קיים פסק דין של ביהמ"ש המחייב את שמאי התכנית להקנות את מגרש/י התמורה לחלקה כקבוצה אחת.

9. <u>מקדמי השווי:</u>

שמאיי המתנגדים הגישו מקדמי שווי הנוחים להם, כל אחד בנפרד. אף שמאי לא הגיש תחשיב המוכיח את הנחותיו.
שמאי הועדה ערך את מקדמי השווי באופן אובייקטיבי על פי שיקוליו המקצועיים ועסקאות בסביבה. מקדמי השווי נקבעו על פי תחשיב אובייקטיבי <u>בשלב הראשון של הכנת התכנית ובטרם החלו ההקצאות</u> ולכן ההתייחסות לשוויו של מגרש תמורה לא הושפעה מהכוונה להקצות חלקות אלו או אחרות למגרש. עוד יצוין כי המקדמים הבסיסיים אושרו לאחרונה בהחלטות עירייה והחלטות ועדת ערר (לרבות ועדת ערר מחוזית תל אביב – ראה תיק ערר תא/5763/14 מיום 12.09.2016).

10. <u>מקדם שווי יחסי:</u>

לפי התקנות ניתן לאזן את התכנית על פי שווי יחסי לכל בעל בתכנית. לדעת שמאי התכנית קיים שווי בסיסי (מקדם 1) אולם הדרישה להציג שווי זה בשלב זה אינה מעשית, שכן במרוצת הזמן שחלפה מאז הכנת התכנית ושתחלוף עד שתתאשר, חלים שינויים בשווי המוחלט. יחד עם זאת, אין מניעה להציג בעקרונות את המספרים המוחלטים. שמאי התכנית מבצע מעקב שוטף אחר השינויים. יצוין כי הטבלאות נערכו כך שאין תשלומי איזון ולפיכך לשווי המוחלט אין משמעות בסוגיה זו.

באשר לדרישה לעדכן מדי פעם את השווי היחסי, הרי מדובר ב"כלים שלובים" של איזון ולפיכך מקדמי השווי חייבים להיקבע במועד אחד ויחיד. אי אפשר "מדי פעם" לשנות את מקדמי השווי בהתאמה לשינויים מקריים בעסקאות אלא יש לעבוד לפי מועד קבוע אחד.

תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיור אקוויולנטיות ובשטח אקוויולנטי בייעוד מסחרי. השווי היחסי לזכויות הבעלים בשני מצבי התכנון תמיד זהה. איש מהמתנגדים לא הציג תחשיב המעיד על מקדמים שונים מהנקבע.

מקדמי השווי ב"מצב החדש" מוצאים את ביטוים בצורה מפורטת במסמך עקרונות השומה. המקדמים נקבעו על פי התנהגות שוק המקרקעין והניסיון המקצועי של שמאי התכנית, לרבות ניסיון באזור התכנית המופקדת. הובאו בחשבון גורמי קרבה לדרכים הראשיות - דרך אשכול ורחוב פרופס, ולמגרשים שיעודם לשטח ציבורי פתוח או ש.ב.צ. המסחר בשטח התכנית שכונתי, מצומצם ביותר ונועד לתת שירות לבניני המגורים שבשטח התכנית ולפיכך הינו נכון וראוי.

11. <u>הקצאה לעיריה ולר.מ.י:</u>

לגבי מגרשים בהם יש הקצאה משותפת לבעלים פרטיים ומינהל/עיריה: ככל האפשר נמנע מצב זה כדי למנוע חיכוך בין הצדדים. עם זאת, במגרשים בהם לא נותרה בידינו ברירה אלא לשלב גופים אלו עם מחזיקים פרטיים, הבאנו גוף זה כתחליף למספר רב של מחזיקים פרטיים, אשר הקושי למצוא אותם, לנהל איתם מו"מ ולהגיע איתם להסדרים הינו רב. כמו כן התארגנות משותפת של עת"א ורמ"י יכולה לגרום למימוש מהיר יותר אם דרך שווק או מכירה של המקרקעין.

עיריית תל אביב ומדינת ישראל לא קבלו כל זכויות בתמורה לשטחים המיועדים לשטחי ציבור. השתתפותן בלוח ההקצאות ב"מצב קודם" הינה אך ורק לחלקות הנמצאות בבעלותן לא מתוקף תוכניות הפקעה או הפרשה לצרכי ציבור. לגבי הזכויות הנובעות מחלקה 720, העיריה משמשת רק כנאמנה עבור בעלים פרטיים.

12. <u>מגרש 607</u>

מגרש 607 הינו שטח לתכנון בעתיד שעד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגונן זמנית. הזכויות בגין שטח המגרש מוצו בתכנית זו וניתנו לבעלים בתכנית זו, במטרה לפצותם כבר בשלב זה ולא לדחות את התמורות למועד מאוחר ולא ידוע.

לאור האמור לעיל, ניתן מגרש זה לעת"א ללא זכויות וללא תמורה, ואינו בא בחשבון בשווי היחסי בטבלת האיזון. אם וכאשר, בעתיד, תהיה כוונה לשנות את יעוד מגרש זה, הדבר ייעשה במסגרת תכנית מפורטת עתידית.

13. <u>הצפיפות ב"מצב חדש":</u>

לגבי מספר יחידות הדיור ב"מצב החדש" - הזכויות לחלקות במצב התכנוני הקודם הינן על פי עקרונות תכנית 1111 החלה על השטח ומהווה תכנית בסיסית לחישוב הזכויות.

הצפיפות על פי תכנית 1111 הינה 6 יחידות לדונם ברוטו. זוהי גם הצפיפות בתכניות "הגוש גדול" הגובלות בתכנית זו והנובעות מתכנית 1111. הגדלת הצפיפות אינה סבירה, הן בשל מחסור בשטחי ציבור מתאימים לשטח התכנית והן בשל מגבלות גובה שדה התעופה.

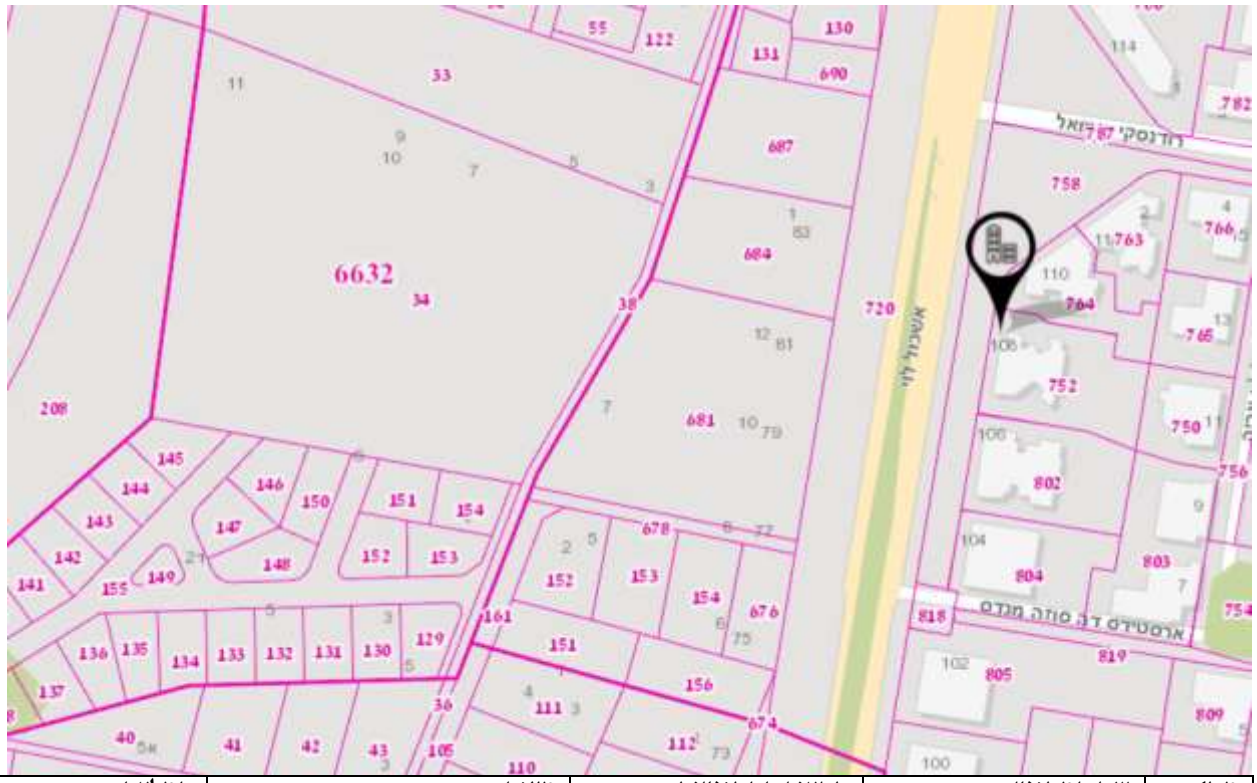
14. <u>נכסי האפוטרופוס הכללי:</u>

נכסי האפוטרופוס הכללי - האפוטרופוס הכללי מנהל, בשם המדינה, נכסים שונים. הפרדת זכויות התמורה בין צורות הרישום השונות של בעלות המדינה היא בניגוד לעקרון "ריכוז הבעלויות".

מענה פרטני להתנגדויות:

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.1	דורון דר דייר בלוי אשכול 106 ממול לתב"ע	התנגדות תכנונית- המרווחים בין הבנינים בתכנית שעל לוי אשכול קטנים ויחסמו לי את הנוף זרימת האוויר ויגרמו לזיהום אוויר	המרווחים בין הבנינים המתוכננים על לוי אשכול נעים בין 10-13 מטר. מרווחים אלו דומים למרווחים בין הבנינים הקיימים שממזרח לרחוב לוי אשכול. רוח ואויר אינם משפיעים בקו ישר ותמיד ימצאו את דרכם בין ומעל המבנים.	לדחות את ההתנגדות

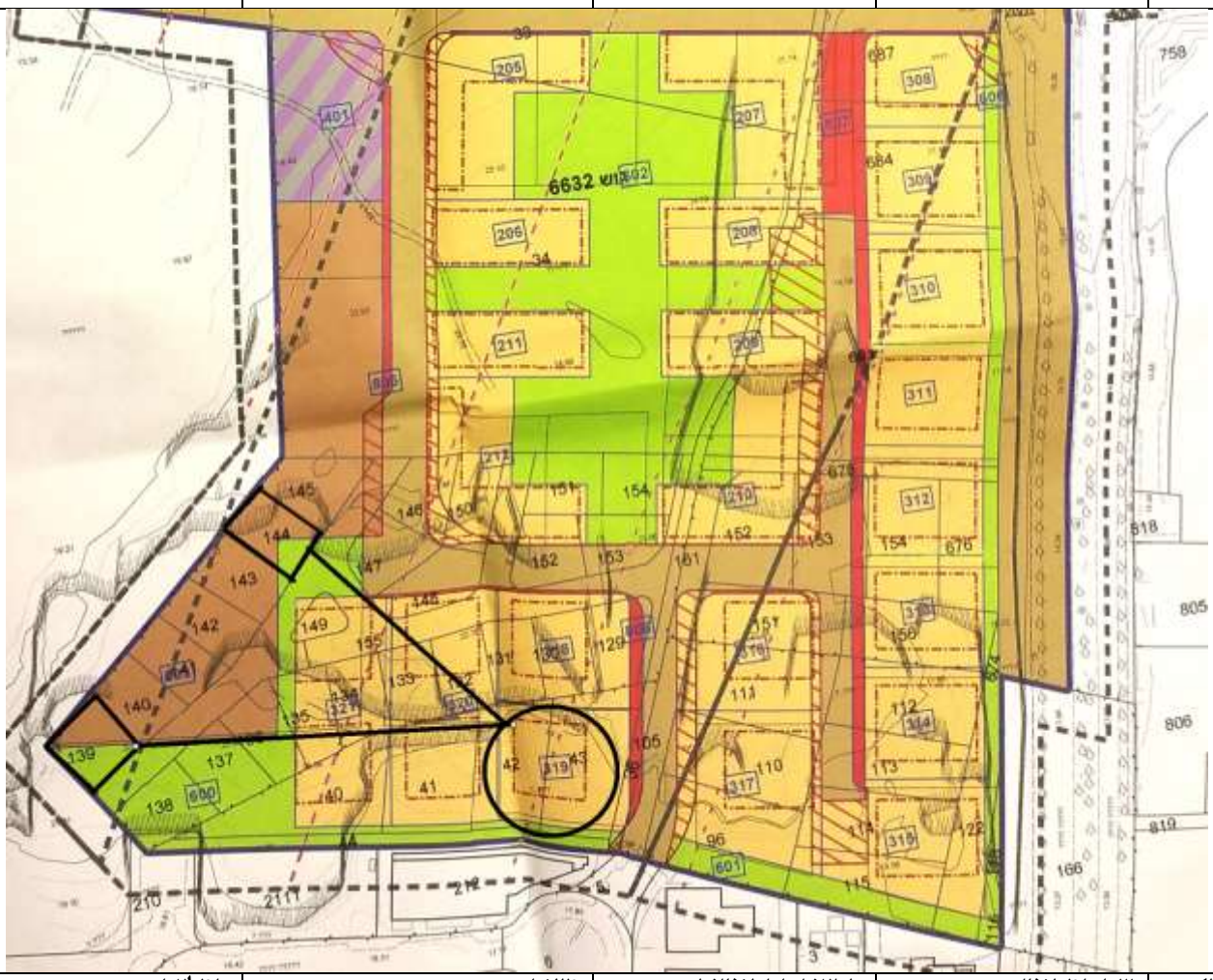
מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.2	יואב ודפנה אחיעם ועוד גוש 6630 חלקה 752 רח' לוי אשכול 108 (סמוך לתכנית)	מבקשים שהתכנית תכלול מגבלה לבניה בין המבנים בתאי שטח 308-301. מבקשים שיחס בין המרווח הפתוח לבנוי לאורך רח' לוי אשכול יהיה 50% בנוי. מבקשים לאסור מתן הקלות בניה. זאת בטענה שהבינוי יחסום מחסימת רוח, אוורור לקוי ופגיעה בנוף האורבני.	הבניה במגרשים אלו בתחום קוי הבנין. לא תהיה בניה בין המבנים. היחס שבין הבנוי לפתוח בין המבנים תואם את המופע בצידו השני של רחוב לוי אשכול. הקלה היא זכות מוקנית ע"פ החוק ולא נראה כי יש נימוק מכריע לאסור זכות זו בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
3.	אריה נבטי ע"י דורון רצאבי עו"ד. גוש 6632 חלקה 72 מגרש תמורה 311	הזכויות הוקצו במגרש שאינו קרוב ככל האפשר למיקומו של המגרש שבבעלותי היום	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		התכנית כוללת חלקות ללא ייעוד ותכנון בחלקה המערבי לתכנון עתידי שהפיצוי ניתן באופן בלתי חוקי.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		ככל שהוקצו לעיריית תל אביב זכויות סחירות הדבר אינו חוקי	לעירייה הוקצו זכויות סחירות מעצם היותה בעלים של שטחים סחירים כמו כל בעל בתכנית	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל את התלות בפינוי שדה דב.	בהנחה כי רוצים לאשר תוכנית הניתנת למימוש כיום, לא ניתן להתעלם ממגבלות שדה התעופה דב. יחד עם זאת, בתקנון התוכנית כתוב במפורש כי לאחר הסרת מגבלות התעופה, גובה הבנינים יוכל להשתנות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן את התכנון בגלל הפחתת השטחים לצרכי ציבור. ביחס להגדלת הצפיפות ותוספת זכויות במגרשי התמורה.	אין הפחתה של שטחי ציבור. שטחי ציבור: שטח הקרקע מצב נכנס- 19.4 ד'. שטח הקרקע מצב יוצא-20.05 ד'. שטח בניה מצב נכנס- 33,817 מ"ר שטח בניה מצב יוצא-65,568 מ"ר (עפ"י ל-4).	לדחות את ההתנגדות
		התכנית אינה משקפת אפשרות לתוספת זכויות עם פינוי שדה התעופה.	תוספת זכויות בתחום התכנית יתאפשר ע"י קידום תכנית חדשה.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
4.	ישראל אמיר גוש 6632 חלקה 34	מבקשים לתקן את הקצאת השמאי ולהקצות במגרש אחד את כל בני משפחות פרץ ואמיר תחת מגרש אחד.	לאור גודל המגרשים ביחס להיקף זכויות פרץ ואמיר גם יחד, לא נמצאה התאמה למגרש יחיד. יצוין כי טרם ההקצאה לא הובהר הקשר בין פרץ לאמיר ומתווה החלוקה של חלקה 34 אושר ע"י מפרק החלקה מטעם בית המשפט.	לדחות את ההתנגדות
5.	יורשי צביה סטרכילביץ ע"י עו"ד אריה סוכובולסקי גוש 6632 חלקה 33	מבקשים לתקן טעות בטבלת ההקצאות כך שיתוקנו החלקים של נאווה וצביה סטרכלביץ	ככל שנפלה טעות סופר ברישום הזכויות אין מניעה לתקנה. יצוין כי הן צביה סטריכלביץ והן נאוה סטריכלביץ קיבלו זכויות באותו מגרש תמורה	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
6.	ניסנוב יצחק וכו' ע"י עו"ד עודד ישראלי ושמאית מיכל בר פרו גוש 6632 חלקות 139,144 (ניסנוב מייצגים מלא הזכויות לחלקה 139 ו-**50%** מהזכויות בחלקה 144	ההקצאה שניתנה לחלקת המקור הינה במגרש שלא בקו ראשון לים כפי שממוקמת החלקה מבקשים לקבל זכויות במגרש 321 המצוי בקו ראשון לים.	החלקות הינן בקו ראשון לגדר שדה התעופה. ב"מצב חדש" מצויות החלקות במגרש המיועד לשב"צ ולפיכך אין מנוס מלהעבירן. בנוסף, ע"פ תכנית 1111 המשתרעת מערבית לתכנית זו נקבעה בניה עתידית לגובה של מגורים מיוחד, מלונאות ונופש. ובהתאם, אין קו ראשון לים בתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
		קיימת סתירה בין נספח הבינוי לבין הוראות התכנית בכל הנוגע לגובה ומספר קומות במגרשים 319 ו-321	חישוב מספר הקומות המופיע בטבלה 5, הוא כל הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (קרי, ה-00), כולל קומת הכניסה. לפיכך אין סתירה בין הכתוב בתקנון, לבין נספח הבינוי.	לדחות את ההתנגדות
		המתנגדים קופחו בהקצאות ביחס לחלקיהן במקרקעין וקופחו בקבלת זכויות מופחתות במצב המוצע.	השווי היחסי בין היקף הזכויות ב"מצב הנכנס" ל"מצב היוצא" נשמר. בנוסף שמר השמאי על האיזון הנכון בשווי היחסי בין הבעלים כדי שלא יקופחו.	לדחות את ההתנגדות

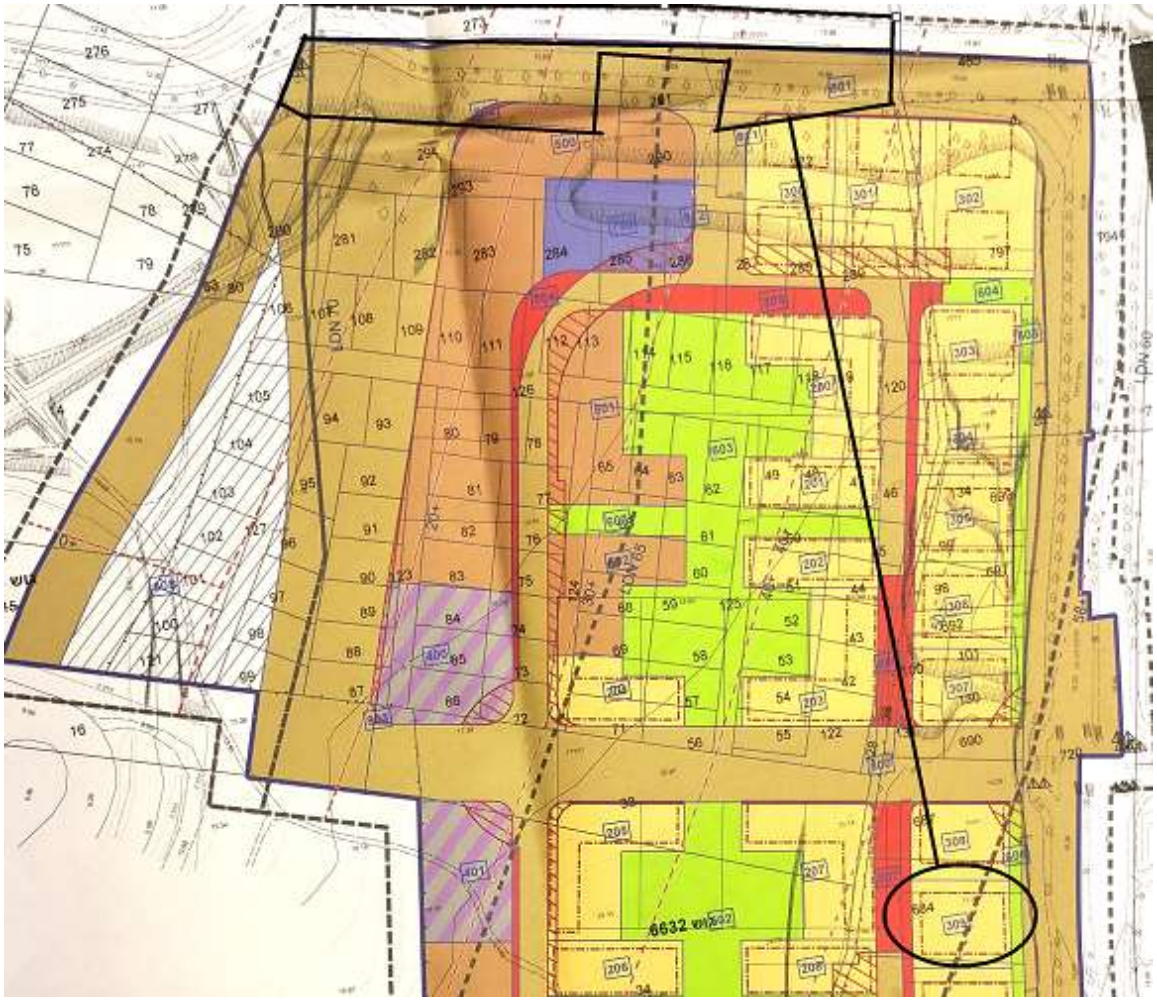


מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
7.	דרורה נונה להבי ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך ושמאי גיל לזר חלקה 129 בגוש 6632	יש לתקן טעות סופר בטבלת ההקצאות במצב הנכנס הבעל יתוקן למחצית במקום שליש בחלקה.	ככל שישנה טעות סופר בתכנית, תתוקן הטעות בהתאם לטבלת ההקצאות.	לקבל את ההתנגדות
		ההקצאה של הבעלים אינה קרוב לחלקת המקור.	לאור ריכוז הבעלויות ביחס להיקף המגרשים באזור הנדון לא היה	לדחות את ההתנגדות

			מנוס מלהעביר את חלקם של הבעלים למגרשים סמוכים. ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	
		יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
8.	לזר בן ציון ועוד דני דוד ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך	מיקום חלקה 273 טוב ממיקום הבניינים כפי שהוקצו למגרשים לחלקה.	ראה תשובה 6 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית טועה בקביעת מקדמי השווי לפי פרוט מצורף.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		ההקצאה של המתנגדים אינה קרובה לחלקת המקור ובהתאם יש להגדיל את כמות יח"ד למגרשים הנחותים שהוקצו.	חלקה 273 מצויה ב"מצב הקודם" על תוואי דרך אבן גבירול המתוכננת ועל תוואי רחוב פרופס. לפיכך הוקצה לה מגרש סמוך לדרך דומה.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע כי יוקצו	כל זכויות המתנגדים ניתנו	לדחות את ההתנגדות

	למתנגדים זכויות גם בתכנית תא/4444-שדה דב	במסגרת תכנית זו.	



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
9.	יצחק קפילוטו ורמינפר אנטולה, אחוזה בתוך חלקה 16 בגוש 6896 בע"מ ע"י עו"ד מיכאל שטיינבך והשמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	הזכויות שהוקצו בתכנית זו הינם פחותות מההקצאה שניתנה בתכנית 3388א', יש לתקן את התכנית כדי שיאוזנו זכויותיהם בטבלת האיזון.	תכנית 3388 א' לא אושרה ולכן לא ניתן להתייחס לזכויות שלכאורה נתנו במסגרתה.	לדחות את ההתנגדות
		המגרשים שהוקצו רחוקים מחלקות המקור והוקצו במגרשים מסחריים מבקשים תיקון למגרשים אחרים.	המתנגד קיבל מגרש קרוב ככל האפשר, ביעוד מסחרי.	לדחות את ההתנגדות
		מקדמי השווי למסחר ומשרדים לא הביאו בחשבון שוני בין מסחר במבנה מגורים לבין מגרשי מסחר ומשרדים בלבד.	שמאי התכנית לא מצא מקום להבחנה בין שווי בחזית מסחרית לבין מסחר במבנה מסחרי. המתנגד לא הביא כל אסמכתא או תחשיב המאשש את טענתו	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את השווי בין מגרשים 400 ו-401 כך שמגרש 401 נחות בגלל הקשרו לבניה תלוית אישור תכנית שדה דב.	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.		
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
10.	שמואל לחוביץ ע"י עו"ד שלמה פרי גוש 6632 חלקה 34	מבוקש לתקן טעות סופר שבו יש לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות
11.	נטלי חורש ע"י עו"ד אורי חורש ושמאי גיל לזר גוש 6632 חלקה 129 מקבלים ב-307	מבקשים לתקן את הקצאה למתנגד להקצאת מגרש קרוב ככל האפשר	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לקבוע מקדם הפחתה נוסף למגרש 307 בגין שותפות עם מדינת ישראל ושגיאה במקדמי שווי נוספים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית. וכמו כן יש להוציא שטח זה מתחום הקו הכחול של התכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		יש לתקן טעות סופר במסמך עקרונות השומה בס' 7 -שטח לתכנון בעתיד צ"ל מגרש 607 ולא 608.	טעות סופר תתוקן	לקבל את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
12.	פרוימוביץ רחל ואחרים ע"י עו"ד מירי דונין והשמאי שאול רוזנברג חלקות שונות בגושים 6632,6630,6896 הוסיפה להתנגדות את: לחוביץ מרקוס דב (34) וינשטיין נילי (154)	מבקשים מינוי שמאי בורר מוסכם עפ"י החוק בגלל שעת"א הינה בעלת זכויות בתכנית.	אין צורך ולא מקובל עלינו למנות שמאי בורר התשובות כפי שניתנות ע"י שמאי התכנית מספקות . קבוצת חלקה 6632/34 הובאה בחשבון כמקשה אחת בהתאם להוראות הכינוס וקיבלה מגרשים במסגרת הקצאה פנימית לחלקה. לפיכך לא ניתן להוציא מתוכה מחזיקים.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים לתקן את מגרש 318 ולהוציא את יעקב להב ובמקומו להכניס אחד מקבוצת המתנגדים.	יעקב להב אינו בקבוצת דונין ואין סיבה להוציאו במקומו בשל נוחות מרכז הקבוצה.	לדחות את ההתנגדות
		בעלי חלקה 34 בגוש 6632 המאוגדים בקבוצת המתנגדים מבקשים הקצאה משותפת במגרש 208 או 209.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 101 בגוש 6632 במגרש תעסוקה מס' 400 הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקה 102 בגוש 6632 במגרש מגורים הקרוב יותר מהמגרש המוקצה 314.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים הקצאת זכויות למתנגדים מחלקות 92 ו-93 בגוש 6632 במגרש הקרוב יותר מהמגרש המוקצה	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		314.		
		מבקשים הקצאת זכויות לקבוצת המתנגדים מחלקות וגושים שונים במגרש תמורה אחד.	ראה תשובה 6 ותשובה 3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		עפ"י השמאי יש לתקן מקדמים בשווי נכנס כמו להרכב בעלות בנכנס והיוצא ולקחת בחשבון נתוני כל מגרש במצב היוצא. מקדם לקרבה לדרך ולשצ"פ ומקדם מושע	ראה תשובות 4, 5 ו-9 לתשובות שמאי התכנית. כל השטחים והחלקות הנמצאים בצפון מערב ת"א עד פרופס כלולים בתכנית מתאר 1111 שחולקה למספר תכניות מפורטות. כל מי שרכש חלקה בשטח תכנית זו מודע או אמור להיות מודע לכך ששטח התכנית יעבור תכנית איחוד וחלוקה ואין משמעות למיקום חלקה זו או אחרת שתקבל מגרש תמורה במקום אחר.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
13.	אבי מאיר ועוד ע"י עו"ד דנה פירון גוש 6632 חלקות 87 ו-273	בניגוד ל-3388א הוקצה למתנגדים מגרש שאינו קרוב לחלקה המקורית מבקשים תיקון להקצאה.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

		מתנדים לשינוי הצפיפות וכמות יח"ד שנעשתה בתכנית 3388ב' לעומת תכנית 3388א'.	תוספת יחידות דיור והגדלת הצפיפות הינה במסגרת החלטת הועדה המקומית ומדיניותה ותואמת את תא/5000. הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקטנת גודל יח"דויצירת תמהיל המאפשר למגוון רחב של אוכלוסיה לגור בעיר.	לדחות את ההתנגדות
		מתנגדים לשינוי בהסדרי התנועה שנעשו בתכנית 3388ב' לעומת תכנית 3388א'.	תכנית זו הינה תוכנית מוטת הולכי רגל. בתכנון ביקשנו ליצור שכונה ממותנת תנועה, וזאת ע"י יצירת רחוב מרכזי מעגלי וחד סיטרי בעל מדרכות רחבות. לתחום התוכנית הוספו שבילי אופניים. יתר על כן, רחובות ללא מוצא אינם ידידותיים למשתמש, יש לאפשר רציפות וחיבוריות בין הכבישים בשכונה וסביבתה. המטרה הינה להימנע מ"שכונת בועה" מבודדת כי אם שכונה המספקת שירותים מקומיים ומסחר שכונתי במרחק הליכה.	לדחות את ההתנגדות
		מתנגדים לתוספת שורת בניינים וקביעת נסיגה מקומה 7 בבניינים לחזית שנעשו בתכנית 3388ב' לעומת תכנית 3388א'.	תוספת שורת המבנים מאפשרת מגוון בסוגי מבנים וסוגי דירות. הנסיגות בחזיתות מאפשרות חתך רחוב בקנה מידה ידידותי ומותירה גמישות תכנונית רבה. תפקיד נוסף לנסיגה הוא לאחד את החזית לאורך הרחוב בין הגבהים המשתנים של הבניינים כתוצאה ממגבלות השדה.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
14.	בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י עו"ד משה שורר והשמאי אריה	מתנגדים להקצאת מגרשים תוך התעלמות מבקשת המתנגדים להתאגד	ראה תשובה מס' 5 כללית של השמאי עו"ד שורר מבקש לרכז קבוצת	לדחות את ההתנגדות

	קמיל	בקבוצות כאשר לא ניתן להם אף מגרש אחד בבעלות הקבוצה.	בעלים אקראית לארבעת המגרשים הנתפשים כטובים ביותר בשטח התכנית. ריכוז כזה יכול לבוא על חשבון בעלים אחרים הנמצאים במקום. לכן ככל שקיימת עדיפות לריכוז קבוצה ע״י עו״ד שורר הרי היא חייבת לבוא ע״ח מיקומן המקורי של החלקות, משום שבעלי חלקות שאינם בקבוצה אמורים לקבל תמורה במקום בו הם נמצאים לפי עקרון ״קרוב ככל האפשר״.	
		מתנגדים להקצאות של בעלים בקבוצה בהקצאה שמרבית הבעלים אינם קרובים לחלקות המקור.	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים תיקון טבלת ההקצאות וכפי שעת״א ורמ״י קבלו מגרשים מאוגדים מבקשים המתנגדים לקבל הקצאה במגרשים 200,202,204 ו-212 בשלמות אולם אם לא יהיה שינוי מבקשים להשאיר את הבעלים מהקבוצה שלהם. הוקצו במגרשים אלו.	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים עריכה מחודשת של טבלת ההקצאות באופן הבא: משפ׳ גבאי מבקשת את מגרש 212 ואם לא להשאירה במגרש הקיים, צפריר אורלי מבקשת עם משפ׳ גבאי, מתנגדים שהוקצו במגרשים 202,204 ו-212 מבקשים את איחודם במגרש 202 או לשמור על הקיים, להקצות את פנחס נצר מבקש להקצות את זכויותיו (כולל חלק שלא נרשמו) במגרש בבעלות יחידה, משפחת לביא עפ״י הפרוט מבקשים לרכז זכויות מארבעה מגרשים למגרש יחיד או לחלק באופן אחיד בין מגרשי הקבוצה.	ראה תשובה 6 ותשובות 2 ו-3 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים תוספת בניה מכח ס׳ 101 לחוק התכנון והבניה.	מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א׳ ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- בעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובנויים.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
15.	קנדה ישראל וקלוד נחמיאס בעלי זכויות בחלקות 6630, 6632,6896 ע"י משרד עו"ד ברקמן וקסלר ושות	טוענים להתעלמות השמאי מבקשות המתנגדים להקצאתם כקבוצה במגרשים נפרדים ומרוכזים. מבקשים לתקן	המתנגדים אינם בעלים בתכנית. למרות זאת ניסה השמאי לאגם את זכויותיהם אך לא עלה בידו בשל האילוצים הרבים של תכנית זו. בנוסף ראה תשובה 2 ותשובה 3	לדחות את ההתנגדות

	והשמאי אריה קמיל	את טבלת ההקצאות בהתאם.	לתשובות שמאי התכנית.	
		מבקשים לתקן את טבלת ההקצאות ולשמור על קרוב ככל האפשר למתנגדים לפחות כמו בעלים אחרים בתכנית.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע״ש עת״א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים תוספת בניה מכח ס׳ 101 לחוק התכנון והבניה.	מגבלות הבניה החלות על המקום מתוקף פעילות שדה התעופה מקשות על תוספת זכויות, מעבר למאושר בתכנית 3388 א׳ ולתוספת צפיפות שקבעה תכנית זו- הן בגלל מגבלות גובה ובעיקר בגלל הצורך שיווצר בתוספת שטחי ציבור – פתוחים ובניים.	לדחות את ההתנגדות

מס׳	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.16	יעקב ליפקין ע״י עו״ד עליזה לוין גוש 6632 חלקה 118	מבקשת להעיר לועדה על קיום ביצוע עסקה בתרמית בזכויות המתנגד (רישום הערת אזהרה)	התנגדות משפטית	תוזמן לדיון

500
300
301
302
272
284
285
286
283
282
281
280
289
290
797
604
303
115
116
117
118
200
119
120
603
201
202
49
47
46
62
61
60
59
58
52
53
43
44
42
400
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
105
104
103
106
107
108
109
110
111
112
113
126
80
79
78
81
82
83
65
64
63
76
75
125
124
68
69
305
306
307
101
98
99
704

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
17.	אסתר ריניץ ואחרים ע"י משרד עו"ד שי כהן ושות' ושמאי נחום אלוני רוכברגר גוש 6896 חלקה 16	בתחום התכנית נכלל רק חלק מהחלקה ובכך נוצרה פגיעה.	ההקצאה הינה בתחום הקו הכחול בלבד.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות המתנגדים פוצלו בין שני מגרשים 400 ו-401 כך שנוצרו רסיסי שטחי משרדים ורסיסי זכויות מסחר	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות באחד משני המגרשים 400 ו-401.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב'. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		טענות לפגיעה לשווי הזכויות שהוקצו למסחר ומשרדים.וכמו כן שווי שנקבע למגורים מבקשים לתקן בהתאם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין פרוט שוויים יחסים ואקוויולנטים של הזכויות במגרשי התמורה.	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הרחבת שימושי מסחר ושינויים בהסדר התנועה לעמת תכנית 3388א גורמים לפגיעה בשווי הזכויות	הוגדלו הזכויות למסחר ככל שהחוק מתיר בסמכות הועדה המקומית, בהתבסס על עקרון של עירוב שימושים המאפשר חיים ומגוון בשכונה. ובכל מקרה, אחוז השטחים העיקריים למסחר קטן מאד (5%) ביחס לאחוז השטחים העיקריים למגורים, העומד על 85% .	לדחות את ההתנגדות
		לא הוקצה קרוב ככל האפשר למתנגדים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים קיים הפרשי שווי בין המגרשים המוקצים 400 ו-401	אין שום תלות בין מימוש הזכויות במגרש 401 לאישור תכנית שדה דב.	לדחות את ההתנגדות
		לטענת המתנגדים בוצע פיצול בזכויותיהם בכך שפוצלו במגרשים שונים עם בעלים שלא מחלקת המקור וקבלו זכויות גם למסחר וגם למשרדים.	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א יש לרשמו בבעלות הבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
18.	אורה וייסמן ע"י עו"ד רמי מנוח גוש 6632 חלקה 116	השווי היחסי שנקבע למתנגדת הינו שגוי מבקשת לתקן את טבלת ההקצאה	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		אין להשתמש בכלי של שחזור זכויות לחלקות בתכנית	השמאי עבד על פי ההנחיות שניתנו מתקן 15 של משרד המשפטים ומועצת השמאים והפסיקה הקיימת בנושא.	לדחות את ההתנגדות
		מקדם שווי לחלקות מטרוקה(דרך) הינו שגוי	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות.
		השמאי שגה שלא קבע מקדם מושע לחלקות במצב הקודם.	ראה תשובה 5 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של חלקת המתנגד במצב הקודם	השמאי לא הביא תחשיב המוכיח את המקדם שקבע, ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		השמאי שגה בקביעת השווי היחסי של מגרש מס' 200 שבו הוקצה המתנגד בגלל צורך בהפחתה על סמיכות למגרש 700.	אין כל סמיכות.המרחק גדול ובין המגרשים עובר שצפ ועוברת דרך. בנוסף, הוכן ניתוח ההשלכות הסביבתיות ע"י חברת ESDפיתוח סביבה וקיימות בע"מ. הניתוח מכיל דו"ח ריחות (ע"י ד"ר קולטון שפירא) ומסקנתו מובאת להלן: ***סיכום*** *לאור תוצאות החישובים ובהנחה שהמערכת שתוקם תופעל ברמה שמופעלת המערכת שמותקנת בשכונה ביבנה, לא צפויים מטרדי ריחות ממתקן הפסולת. המערכת מצוידת במערכת סינון אוויר הכוללת פילטר שקים לסינון חלקיקים ופילטר פחם פעיל לסינון ריחות, תדירות ההחלפה והתחזוקה של המערכת ובעיקר של פילטר הפחם הינם בעלי השפעה ניכרת על ריכוזי הריח שיפלטו מארובת המבנה לסביבה. על כן יש לדאוג לביצוע תחזוקה נאותה והחלפה/ ניקוי פילטרים בתקופת זמן מקסימלית המוגדרת על ידי היצרן.* ובנוסף, דו"ח הנחיות אקוסטיות (ע"י קומפורט- יעוץ אקוסטי) הכולל הנחיות לעת ההקמה ולגבי נהלי התפעול.	לדחות את ההתנגדות
		למגרשים בעלי חזית מסחרית ניתן מקדם הפחתה גבוה מדי יש לתקן.	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		המקדם שניתן לבניה הטורית ביחס לבניני "אייג"' גבוה מדי ושגוי יש לתקנו.	הובאה בחשבון מידת הפרטיות במגרשים המרקמיים ביחס לעלויות בניה נוספות הנובעות מגרם מדרגות נוסף. המתנגד לא הציג כל תחשיב לגיבוי טענתו זו.	לדחות את ההתנגדות.
		אי מתן תוספת שווי למגרשים בעלי חזית מסחרית בגין מרפסות גדולות מעל מהווה שגגה	סך שטחי המרפסות בכל מגרש הוא כללי, בינוי מפורט יעשה ע"י הבעלים בשלב הרישוי.	לדחות את ההתנגדות.

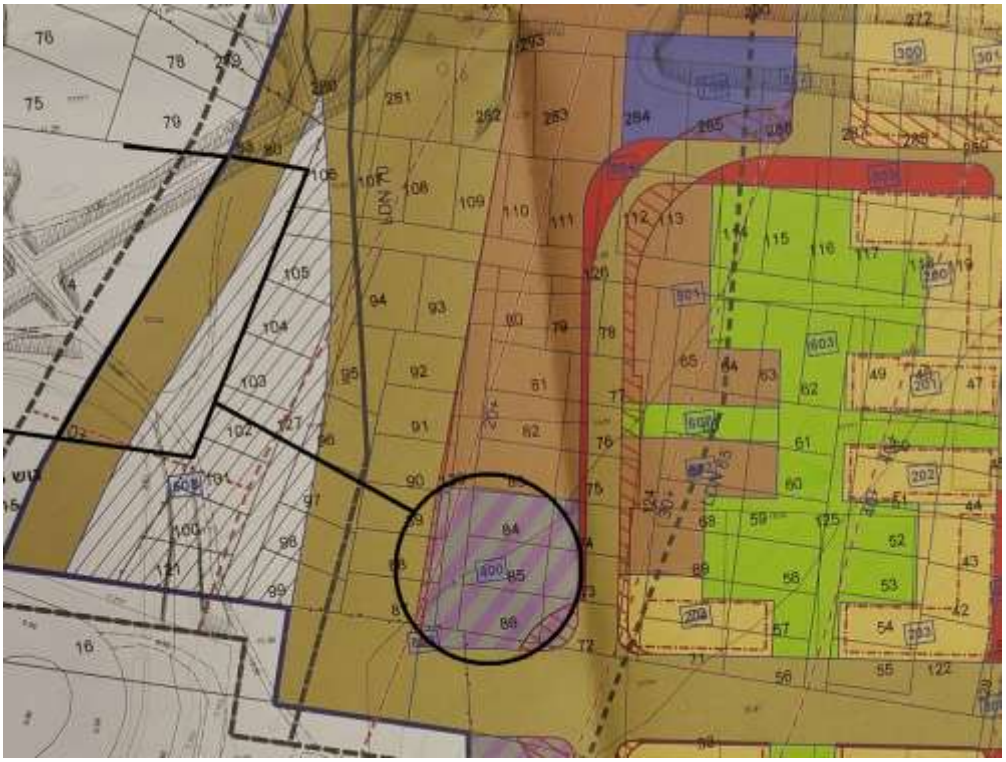
		שיש לתקנה.		
		אי מתן הפחתה למגרשי מושע מהווה שגגה יש לתקנה.	התאמה לצפיפות במגרשי התמורה הינה דרך מתן מקדם למס' הקומות.	לדחות את ההתנגדות
		כל יתרת המגרשים מלבד מס' 311-316 נמצאים מחוץ למתחם רעש מטוסים יש לתקן שווי בהתאם.	במידה וקיימים מטרדים מקיום שדה תעופה סמוך הם נכונים גם למצב קודם וגם למצב חדש ואינם שונים ממגרש למגרש. המתנגד לא הציג אסמכתאות לטענה זו.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
19.	עמיחי שילר ע"י עו"ד דוד בסון גוש 6896 חלקה 96	בתוכנית הוגדל מס' יח"ד ולא הוספו זכויות בניה ראוי להוסיף 70,000 מ"ר בניה למגורים	תוכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית- אין בסמכותה להוסיף זכויות. התוכנית מוסיפה 30% יח"ד ע"פ הקלות מותרות ותיקון לשבס. השטח העיקרי הממוצע ליח"ד עומד על כ-95 מ"ר, שהוא שטח ממוצע ראוי המאפשר תמהיל דירות מגוון.	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל הקצאת השטחים למגורים לעירייה ולמדינה שהם מקרקעי ייעוד יש להשיב לבעלים	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח לתכנון בעתיד לא צריך להרשם כהפקעה ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים בתכנית.	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.20	גיל רובינשטיין ע"י עו"ד ענת ליבין משרד המבורגר עברון ושות'	ההקצאה נעשתה למגרשים 301 ו-203 ולא התקבלו נתוני אקסל מהשמאי, לא מסכימים עם מקדמי השווי השמאי למגרשים שהוקצו	ראה תשובה 9 ותשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
.21	ישראלה אבנרי ע"י עו"ד אבנר אבנרי חלקה 797	מבקשת שחלקיה יוקצו באחד ממגרשי 306 עד 321 מגורים מיוחד ללא מסחר כפי שניתן לבעלים זליג אשר היה איתה בחלקה המקורית, לא מוכן לקבל מסחר שיגרום לו להפסדים.	אנו לא סבורים כי נעשתה הטבה מיוחדת לזליג. המתנגדת קיבלה מגרש במקום בו היא מצויה. לצערנו לא ניתן להקצות את כל חלקה 797 (חלקת ענק מרובת מחזיקים) למגרש זה ולפיכך נאלצנו להוציא חלק מהמחזיקים בחלקה למגרשי תמורה דומים.	לדחות את ההתנגדות

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
.22	עו"ד ירון גבר גוש 6632 חלקות 34 ו-55	השמאי פעל שלא בעקרון איחוד זכויות למתנגד וזכויותיו משתי חלקות הוקצו בשני מגרשים. מבקש לרכז את זכויותיו במגרש 206 המתקבל מחלקה 34 ללא צורך בפגיעה באחרים.	ראה תשובה 8 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
.23	בעלי זכויות בגושים 6632 ו-6896 ע"י עו"ד ענת חיזקיה משרד עו"ד שוב ושות'	הסכם השיתוף והחלוקה שנחתם בין הבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 לא הוכר בטבלאות האיזון.	התנגדות משפטית	
		בהתאם לעיקרון ריכוז הקצאת הבעלויות מבקשים לרכז את המתנגד תם טייכר שזכויותיו הוקצו בשני מגרשים למגרש אחד מגרש 200 יחד עם בני משפחתו.	תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.	לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106ב. בכפוף לבדיקת שמאי התכנית.
		מבקשים תוספת זכויות בגין אפשרות פינוי שדה דב.	תכנית זו הינה בסמכות וועדה מקומית- מטרתה העיקרית הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. היא מתבססת על זכויות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית בתכנית 3388 א'.	לדחות את ההתנגדות
		מבוקש בבניינים בהם יש 7 קומות שחלק מהחניות תהיינה עיליות.	ע"פ בדיקתנו, ברוב המגרשים יתאפשר לתת מענה לצרכי החניה ב-2-1 מרתפי חניה. בנוסף, מתאפשרת חניה במפרצי חניה ברחוב.	לדחות את ההתנגדות
		מבקשים שייקבע בהוראות התכנית שמגרשים סמוכים בעל קרקע שיקדים את בנית הרמפה לחניה ישיב לו שכנו את חלקו היחסי בהשתתפות בלויות הבניה של הרמפה.	עפ"י התכנון, הרמפות המשותפות מתחלקות באופן שווה בין שני מגרשים. תכנון זה מקטין את החיכוך בין הולכי הרגל והרכבים החוצים בכניסה לחניונים. ניתן יהיה לבנות את הרמפות בשלב הראשון - רמפה ברוחב 3 מטרים ולהוסיף לה את החצי השני במגרש השני (בשלב הבא). באופן כזה כל מגרש יממן ויבנה את חלקו ברמפה ללא תלות הדדית או שיהוי מימוש.	לדחות את ההתנגדות
		מגרש 607 שהינו שטח	ראה תשובה 12 לתשובות שמאי	לדחות את ההתנגדות

		לתכנון בעתיד לא צריך להרשם ע"ש עת"א ויש להקצותו לבעלים שיממשו בתכנית.	התכנית.	
מס'	**שם המתנגד**	**תקציר ההתנגדות**	**מענה**	**המלצה**
.24	שולמית פרידמן ע"י עו"ד אפרת ידידיה	הטבלאות אינן ערוכות לפי תקן שמאי מס' 15, שמאי התכנית ציין שווי יחסי ולא אבסולוטי. השמאי לא צרף עסקאות לביסוס ערכי שווי יחסי	ראה תשובה 10 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		זכויות הבנייה הוקנו לחלקה בייעוד למסחר ומשרדים ולא מגורים וכמו כן חל היטל השבחה בגין חלקה 14 שלקח בחשבון את תכנית ג1 הכוללת מגורים	ראה תשובה 6 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		הקצאת זכויות במסחר ותעסוקה יש להקצות לגופים מוסדיים.	ראה תשובה 11 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שווי יחסי נכנס לחלקה 14 הסמוכה לקו החוף צ"ל גבוה יותר מהניתן.	ראה תשובה 7 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שווי מצב נכנס למטרוקה(דרך) נכנס בשווי מלא ולדעתנו נדרשת הפחתה. שמאי התכנית קובע מקדמי שווי לדירות באפן שגוי היה צריך להעלות שווי בגין דירות קטנות.	המושג מטרוקה הוא מושג קנייני ולא תכנוני. במקרה הנדון מתייחס לצורת החלקה בלבד. כמו בכל תכנית 1111 שהתכנית הנדונה מהווה חלק ממנו, זכויות הבניה ניתנו לפי שטחי החלקה הרשומים וחלקות רבות שצורתן דרך הינן בבעלות פרטית. לפיכך המושג "מטרוקה" אינו קיים ואין סיבה לשנות את מקדם החלקה.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית שגה בקביעת מקדמים לצפיפות שהינם נמוכים יחסית לשוק.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		שמאי התכנית טעה במקדם משרדים שהיה צ"ל נמוך יותר תואם תכנית 3700.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות



מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
25.	עו"ד עמי בן יעקב בשם בעלי זכויות בתחום התכנית	יש לתקן את הוראות התכנית: התכנית מקטינה את שטחי הדירות יחסית לתכניות קודמות- ואינה בוחנת אפשרות מימוש מיטבית כלכלית.	השטח הממוצע ליח"ד עומד על כ- 95 מ"ר- שטח ממוצע גבוהה מהמקובל היום בתכניות אחרות. אפשרויות המימוש של שטחים ממוצעים אלו נבחנו. התכנית קבעה תמהיל של גדלי יחידות דיור. ובהתאם, לאחר תכנון 25% דירות קטנות בשטח עיקרי של 65 מ"ר, נותרות יתר הדירות בשטח עיקרי ממוצע עבור הדירות הגדולות בין 92 ל- 113 מ"ר ל 75% יח"ד הנותרות.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הבלטת מרפסות כך שהשטח מתחתן לא יחשב עיקרי	שטחי המרפסות המצויינים בטבלה 5 הינם שטחים בנוסף לשטחים העיקריים בתוכנית. שטחים אלו כוללים גם את שטחי המרפסות המקורות כהגדרתן בחוק.	לדחות את ההתנגדות
		יש לבטל מגבלת רוחב החצר הפרטית	דירות הגן מקבלות גינה בעלת רוחב מקסימלי של 5 מטר בעוד שהמגרש רחב יותר כדי לאפשר קומת חניה יעילה. שאר השטח יצורף ויטופל כהמשך ישיר של השצ"פ הסמוך. זאת בתיאום עם אגף שיפור פני העיר- ובכדי למנוע חצרות משותפות שאינן מפותחות.	לדחות את ההתנגדות
		תוספת והגדלת שטחי מסחר ומשרדים ושטחי ציבור מקטינה את שטחי המגורים ומעמיסה על התשתיות- ללא מתן תועלת לשכונה.	הוספת שטחי מסחר ותעסוקה- המהווים 5% מסך השטחים בתכנית לעומת 85% שטחים למגורים- מאפשרת מגוון, מסחר ושירותים שכונתיים- עובדה המוסיפה איכות חיים לדיירי השכונה.	לדחות את ההתנגדות
		צמצום שטחי הבניה פוגע בניצול יעיל של התכסית לחניה ואחסנה.	ע"פ בדיקת אנשי המקצוע, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה באחד עד שני מרתפי חניה.	לדחות את ההתנגדות
		שטחי המגרשים במדידה גראפית אינם מאפשרים ניצול מיטבי לחניה מחסנים ושטחי תרבות.	מגרשי התכנון השונים נבדקו באופן מעמיק. הבדיקה כללה בחינה של מרתפי חניה לפי התקן הנדרש. אין בעיה להסתדר ולנצל את שטח המגרש לצורך מרתפים על כל השימושים הנדרשים.	לדחות את ההתנגדות
		לבטל חובת הקצאה של דירות קטנות	תמהיל דירות מאפשר שכונות הטרוגניות עבור תושבים בגילאים שונים, בעלי הכנסה שונה. תמהיל זה הינו אינטרס עירוני .	לדחות את ההתנגדות
		לבטל חובת הסכמה בין מבנים שכנים כתנאי להיתר בניה.	ניתנת אפשרות לבעלי שני מגרשים סמוכים לעשות רמפה משותפת על מנת לייעל את הכניסה והיציאה למרתפים. ולהקטין את החיכוך בין הולכי רגל לרכבים נכנסים לחניה. תבחן אפשרות מימוש של רמפה ברוחב חלקי כשלב א' שתושלם ע"י הבניין השכן.	לדחות את ההתנגדות
		אין להתנות רישום זיקות הנאה כתנאי לאיכלוס.	זוהי הדרך המאפשרת בקרה ויישום ההוראה.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר מבואה בגובה עד 6 מ'	הנושא יקבע בהנחיות הסביבתיות. יש לציין שמגבלת הגובה שמשית שדה התעופה הוא המגביל את גובה הקומות.	לדחות את ההתנגדות

		יש להגדיר כי שטחי השירות אינם כוללים ממ״ד או שטחים אשר חובה להכלילם ע״פ חוק.	שטחי השירות כוללים את כל השטחים אשר ישנה חובה להכלילם עפ״י חוק.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הקמת תחמ״ש / חדרי טרנספורמציה עבור בניני המגורים והמסחר בתחום השב״צ- בתת הקרקע. אין לחייב בעלי זכויות להקים תשתיות אלו עבור מבני הציבור. מגרשים מסחריים ממילא יידרשו לטראפו עצמאי. אין כל מניעה, ואף נראה ראוי להשתמש בטראפו זה לצורכי הציבור הסמוכים, כגון גני הילדים	שטחי הציבור משמשים את דיירי השכונה. קיימת בעיה להקים תשתיות אלו במבני ציבור. זהו הפתרון המיטבי. חדרים אלה יבנו גם במגרש לתשתיות- מגרש 700.	לדחות את ההתנגדות
		יש לאפשר הגבההת בנינים מחוץ למגבלות גובה שדה התעופה.	הבניינים אינם זהים בגודלם ולא נראה נכון להגביה את הבניינים במגרשים 311-315 מעבר למתוכנן, וזאת על מנתץ ליצור בכל זאת אחידות אדריכלית מסוימת.	לדחות את ההתנגדות
		מקדמי השווי של קרבה לכביש ומקדם נוף ומקדם צפיפות לא ריאלים ויש לתקנם.	ראה תשובה 9 לתשובות שמאי התכנית.	לדחות את ההתנגדות

תיקונים טכניים

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.

2. בעקרונות השומה בעמ׳ 5 ״רשימת החלקות״ - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות צפון ובתאום עם האחראים על תחום המקרקעין)

לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן :

מס׳ התנגדות חוו״ד צוות

1 לדחות את ההתנגדות
2 לדחות את ההתנגדות
3 לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ״י ס׳ 106ב׳.
4 לדחות את ההתנגדות
5 לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
6 לדחות את ההתנגדות
7 לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם.
לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8 לדחות את ההתנגדות
9 לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10 לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11 לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12 לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ״י ס׳ 106ב׳
13 לדחות את ההתנגדות

14 לדחות את ההתנגדות
15 לדחות את ההתנגדות
16 הוזמנה לבקשתה לדיון
17 לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
18 לדחות את ההתנגדות
19 לדחות את ההתנגדות
20 לדחות את ההתנגדות
21 לדחות את ההתנגדות
22 לדחות את ההתנגדות
23 לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד.
24 לדחות את ההתנגדות
25 לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן:

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0003-17ב' מיום 15/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

<u>דיון התנגדויות</u>
דורון דר: ההתנגדות מתייחסת לגבי מרווח בין הבניינים לצד המזרחי של לוי אשכול. הבניה של רכבת הבנינים יגרום לזיהום אויר ורעש.
יעקב אחיעם: אנחנו מבקשים שתכנס התניה לתכנית שלא יתאפשרו הקלות שיאפשרו בניה רציפה ללא מרווחים בגלל חסימת אויר שתהווה זיהום ורעש.
עו"ד מירי דונין:. הבעייתיות בתוכנית זו היתה גם בתכנית 3388/א . בדיון בועדה המחוזית משראינו כי התוכנית לא תעבור בקשתי למשוך את הטבלאות כדי שההקצאות תעשינה במסגרת הועדה המקומית. חלק מהבעייתיות לא תוקנה ולכן הבקשה שלנו למנות שמאי בורר שיקשיב לכל טענות הצדדים ויכריע ובכך לקצר הליכים. לעיריית ת"א שטחים בתחום התכנית בבעלויות ויש חשש של ניגוד עניינים. ולכן אני מציעה שתהיה הכרעה וימונה שמאי בורר. לגבי איגום זכויות- חלק מבקשתנו התקבלו וחלק לא התקבלו וחלק מהבעלים נכללו לקבוצה שלא שייכת. אנחנו מבקשים שיתקונו במסגרת האפשר. ישנם בעלים שיש להם חלקות בצד המערבי ששמו אותם במגרשים המזרחיים ביותר וזה נוגד את התקנה של קרוב ככל האפשר לעומת בעלים אחרים.
ישנה חלקה 34 בגוש 6632 יש כאן ענין משפטי אולם כונס הנכסים קבל 3 בנינים מתוך הבנינים שמוקצים לקבוצה והקבוצה שאני מייצגת קבלה רק בנין אחד ולא היה מקום לחלק את הבנינים ואני מבקשת שקבוצת פרי יקבלו את הזכויות ביחד.
שמאי שאול רוזנברג: צריך לעשות אבחנה בין לרכז זכויות ככלל לבין ריכוז זכויות במקום מסוים. הסוגיה של קבוצות מאורגנות עולה כל הזמן ואי אפשר להגיד שריכוז הזכויות צריך להיות רק לקרובי משפחה וכד'. ע"פ תקדימים גם ועדת הערר הבינה שיש להתייחס לקבוצה מאוגדת.
עו"ד משה שורר: בקשתנו לרכז בעלי קרקעות לתוך בניינים כדי שניתן לבנות את הבנינים ולא להגיע לפירוקי שיתוף. הדבר מוסכם גם ע"י העיריה ובפועל יש פיזורים (מראה על מצגת).מציג את הפיזור של הקבוצה שלו לעומת הזכויות של המינהל שניתנו באופן מרוכז. במענה להתנגדויות נאמר שהכלל קרוב ככול האפשר עדיף על פני איחוד. הפתרון שאנחנו מבקשים יחד עם עו"ד מירי דונין ושמואל פלגר שימונה שמאי בורר .
עו"ד עמי בן יעקב: אין -נתונים בטבלאות המתייחס לפאקטור של ריכוז הזכויות. בנוסף, ההתנגדות מתייחסת לשינויים בתוכנית לעומת הגרסאות הקודמות, בעיקר נושא הקטנת שטחי הדירות והגדלת הצפיפות. הענין משרת את עיריית ת"א שתוכל לגבות היטל השבחה עם אישור התכנית ולא בעת הוצאת

היתרי בניה. התוכנית לא התחשבה באפשרויות של העתקת שדה דב ולכן אין התאמה לאותה תוכנית מבחינת התכנון. נושאים נוספים מפורטים בהתנגדות.
עו"ד אורית חזקיהו: לבעלים בחלקה 465 בגוש 6632 ניתנו זכויות גם בתוכנית 3700 וגם ב3388 לקוחות שלנו חתמו על הסכם שיתוף וחלוקה שלא בא לידי ביטוי בתוכנית. חבל שהבעלים יפוצלו בין שתי התוכניות מבחינה פרקטית ראוי לכבד את הסכם השיתוף שהובא לידיעת הרשויות כולל הצגת שומות היטל ההשבחה שהכירו באיחוד וחלוקה. נקודה שניה היא ריכוז בעליות יש לאפשר ריכוז בעלי זכויות מאות המשפחה. מגרש 607 אי אפשר לקחת את המגרש ולייעד אותו שטח לתכנון עתידי ולא לתת על כך את הדעת.
עו"ד דנה פירון : עיקרי ההתנגדות לזכויות שהוקצו לקבוצה שאני מייצגת. כמו כן מתנגדים לצפיפות שהועלתה. כמו כן טענותינו לשינויים התנועתיים כגון כביש הגישה ללוי אשכול ולאבן גבירול דבר שיוצר ועומס תחבורתי תנועתי מיותר. קביעת הנסיגה מהקומה ה-7 משמעותה שגם בדירות בקומות הגבוהות עם פוטנציאל יוקרתי הדירות שיתקבלו תהיינה קטנות באופן משמעותי כשלמעשה לדירות בקומות הגבוהות יש ערך כלכלי גבוה.
עו"ד מיכאל שטיינבך: אני מייצג 3 בעלים כמפורט בדרפט. מגרש 607 שהיעוד שלו לתכנון בעתיד והזכויות של הבעלים מוצו והקרקע עוברת לבעלות העיריה הדבר הוא לא חוקי כי התוכנית לא מייעדת את המגרש לצורך ציבורי. עקרון ההקצאה קרוב ככול האפשר לא נשמר, צריך להיות הגיון ועקרון מנחה לגבי המיקום בהקצאה. אנשים באותה חלקה מקבלים זכויות בקצוות שונות של התוכנית. נושא שלישי הוא השמאות והשווי ואנחנו מבקשים שתעשה הערכה מחדש של מקדמי השווי ע"י שמאי בורר.
עו"ד שי כהן: לטענתנו בשמאות יש כאן פערים של 50% בשווי הזכויות שהתקבלו. החלקה שלנו נמצאת חלק בשדה דב וחלק בתחום התוכנית. (מציג את מיקום בעלי הקרקע במצגת). המגרשים הם מסחריים 400 ו401 והעבירו אותם למגורים ואת הבעלים שלנו הכניסו לשטחים המסחריים, הפגיעה מאוד חמורה מבחינת שווי הזכויות. גם אם לא היו מתקנים את העיוות הזה יש לנו השגה שנמצאת בפערי שווי. שווי שטחים מסחריים קבלו שויי גבוה והמגורים קבלו מחירים נמוכים מדי. יש פיצול משמעותי של הזכויות בתוך המגרשים המסחריים ואנשים שיכלו לקבל יחידות דיור מקבלים רסיסים מסחר ומשרדים והתוצאה פיצול על פיצול בתוך משפחות לשני מגרשים. אנחנו מצטרפים לבקשתה של עו"ד דונין למינוי שמאי בורר.
נבטי אריה : מקריא מההתנגדות נתנו לי זכויות במגרש 311 רחוק מהמגרש שהיה בבעלותי. כל הזמן מצופפים את בעלי המגרשים ויש חלקות שלא נותנים בכלל לבנות ומצופפים כמו מיכלאה. בתוכנית 3388ב הפכו ל191 דונם. התוכנית כוללת חלקות ללא יעוד ותכנון לתכנון עתידי או פיצוי זה לא חוקי.
מיכל בר-פרי - שמאית מטעם ניסנוב : ההתנגדות שלנו מתייחסת למיקום ההקצאה שאינו קרוב למיקום השטח המקורי. ביחס למצב קודם מבחינת הזכויות הורע המצב. התוכנית בנספח הבינוי לא תואם את התקנון מספר הקומות יותר גבוה מאשר התקנון.
עו"ד שמואל פלגר : מייצגים 120 יח"ד בתוכנית. הקצאת המגרשים לא מוצדקת בשני אופנים, ריכוז הבעלויות מפוזר לא באופן שווה ועיקרון קרוב ככל האפשר לא נשמר. אנחנו מצטרפים לקריאה למנות שמאי בורר. המגרשים שהוקצו לעיריה ולמינהל קבלו מגרשים במלואם חרף הפיזור שלהם בשטח התב"ע.
עו"ד רמי מנוח : מגרש 700 שמיועד למתקנים הנדסיים והשמאי פאן לא ראה לנכון ליחס הפחתה בגין קרבת המגרש שהוקצה לנו. הנימוק שניתן שנערכה בדיקה הנדסית שקבעה שאם ינקטו ההמלצות לא יגרמו מטרדים. השמאי שגה – ע"פ החלטת בימ"ש עליון היה צריך להתחשב בציפיות האובייקטיביות של השוק. נקודה שניה מגרש 607 שנקבע לתכנון לעתיד והוקצה לעיריית ת"א, את המגרש היה צריך להקצות לכל הבעלים הפרטים ולא לעיריה כאשר אין עדין תכנון בעתיד.
נקודה נוספת היא של השחזור. סמוך מצפון נמצאת תוכנית 3700 שהועדה המקומית נלחמה בטענה שאין לבצע שיחזורים. ובתוכנית הזו טוענת ההיפך כאשר התוכנית הבסיסית שעליה נסמכים היא אותה 1111 דבר שלא יכול להתקיים, הועדה המקומית לא יכולה להפלות בין התוכניות. השמאי פן טען שפעל לפי תקן 15 שלא מאפשר שחזור. צריך לתת ערך כאשר יש ריכוז של זכויות עם פוטנציאל יותר גדול. מי שמגיע עם מגרש מקורי שהוא לא מושה צריך לקבל יותר. אני מצטרף לחברי למנות שמאי בורר סעיפי ניגוד האינטרסים לפי חוק התו"ב אומר שאם יש פוטנציאל לניגוד אינטרסים אז אם לא כאן איי מתי.
עו"ד דנה שטיר ממשרד בסון : הטענה העיקרית שיש מקום שהועדה תגדיל את הזכויות לפי סעיף 62 א לחוק. מתנגדים להעברת מגרש 607 ע"ש העירייה, וטענה שלישית נוגעת למגרשים 701 ו720 שהיו מיועדים לדרך והפכו לקרקע עם זכויות של העיריה וצריך לתקן זאת.
עו"ד אורי חורש: אני מייצג את חלקה 129 ורלוונטית לכל הטיעונים. המגרש שלי היה מגרש פנימי והפך למגרש חיצוני והנימוק שהגוש קטן כי הוא מימלא מאוד קטן ויש בו שורה קטנה של בנינים ועל כן המיקום לחלקה המקורית לא רלוונטי ההטענה הזו דינה להידחות. אם היה מדובר בשכונה גדולה יותר הייתי מסכים אבל השכונה מצומצמת אי אפשר לקחת מגרש שנמצא בקצה המזרחי ולהעבירו לקצה השני המערבי ולהגיד לא קרה דבר צריכה להיות כאן מידתיות. גם הטענה מהחלקה המקורית במערב למי שזז לחלק המזרחי של השכונה הנימוק דינו להידחות. במגרש 307 יש ריבוי דירות וידוע שריבוי דירות תהליך מעכב ופוגע. הדבר לא מהווה יתרון אלא חיסרון ולכן דחיה של מקדם זה או ביטולו דינו להידחות. אני גם בעד מינוי שמאי בורר.
עו"ד רם מוסרי : ההתנגדות שלנו נוגעת למקדמים. תוכנית 1111 שמכוחה דנים ב3388ב בין שתי התוכניות יש קשר גורדי אי אפשר לפצל. זוהי תוכנית מתארית שקבעה הוראות ועקרונות לתכנון שאמור לעשות

בתוכניות מפורטות. מדובר במהלך תכנוני אחד וע"פ הפסיקה של בימ"ש עליון שמצדיקים שחזור זכויות. גם נושא הזכויות בתוכנית חושב לפי דונם ברוטו כולל דרכים, לא יכול להיות שאותם שטחים שמופקעים לטובת דרכים, מדובר בדרך שאמורה לשמש את אותם תושבים שיגורו בשכונה. התוכנית קבעה את היקף הזכויות לפי שטחים את יח"ד לפי דונם כולל דרכים ולא יכול להיות שבעלי הזכויות בתחום התוכנית יהנו וזכויות הבניה יוגדלו אבל מאיתנו נלקחו שטח מהחלקות שלנו נפגע ולא נקבל על כך פיצוי.
עו"ד אפרת ידידיה: רוב הטיעונים שלנו שמאיים. במצב היוצא בתוכנית הקיימת סביר לתת לבעלים פרטיים שווי שיכול לשקף דירת מגורים ולא לצרף בהקצאה לשינוי יעוד בחלק מזערי במתחם מסחרי.
ג'נט תמיר שמאית: אנחנו מתנגדים להקצאה למסחר ולא למגורים . לבעלים בחלקה 14 הוציו דרישת תשלום היטל השבחה בגלל תכנית ג' 1 -תשעה חודשים אחרי ש3388א אושרה הוצאה דרישה בגין זכויות למגורים והיום אנחנו לא מקבלים זכויות למגורים אלא זכויות למסחר. יש כאן חלקות מטרוקות ומדינת ישראל יוצאת עם 4 מגרשים לבניה על בסיס חלקות המטרוקה ואני האזרחי הפרטי מקבלת מגרש למסחר. מתבקשת מדינת ישראל להוריד מגרש ותתן אותו לאזרח הפרטי שחיכו למגרש למגורים. נושא המטרוקות (חלקת דרך) נכנסו במקדם אחד וצריך להיות מקדם מינימום של 0.75 .
עו"ד גבר ירון: אני מפנה לפסקי דין שונים שניתנו לגבי ריכוז זכויות בועדת ערר. יש לשנות את ההנחיה ששמאי פן בחר להתעלם לגבי מיקום וריכוז הזכויות ולפיכך יש לשנות את ההחלטה הזו.
עמי אלמוג מטעם רמ"י: אנחנו רוצים להגיש בקשה שאם תפתח טבלת איזון יש לנו שני מגרשים שנתנו לנו במושה. מגרש אחד 315 יש בו 0.25 יח"ד של האפוטרופוס הכללי ושמו אותו במגרש שלנו. מגרש נוסף עם העיריה ועוד גורמים פרטים ועוד מגרש 307 היינו רוצים לעשות הצרכה ולקבל מגרש עבורנו בלבד- זאת רק אם יפתחו את הטבלאות.
דני ארצי: מקריא את ההתנגדויות שלא הגיעו לדיון.

<u>מענה להתנגדויות:</u>
אדריכל עידו דאובר: שינוי הבינוי היה במטרה להפוך את השכונה למוטת הולכי רגל ושהשכונה תתנהג שכונה בתוך עיר. קבלנו את מגבלות שדה דב מתוך מטרה לאפשר את מימושה של התוכנית. הגדלת הצפיפות למקסימום והקטנת שטח ממוצע לדירה על פי המדיניות העירונית. שיפור המערך התנועתי ותוכנית איחוד וחלוקה. הגדלנו את מספרי יח"ד הדיור והקטנו את השטח הממוצע העיקרי בדירה מ120 ל-92 מ' הגדלנו את שטחי המסחר ומשרדים והגדלנו את שטחי הציבור.
אורית ברנדר: נושא המרווחים בין הבניינים בלוי אשכול: במצב הקיים בפועל המרחק בין המבנים הינו 12-10 מטר. התכנית המוצעת קובעת אותם מרווחים. אותו קצב גם בשכונה המזרחית כך שיש בדיוק אותם המרווחים ורואים את זה בתוכנית הבינוי. לפיכך, לא אמורה להיות חסימת אויר או זיהום או רעש.
הראלה אברהם אוזן: ככלל לפי החוק יש זכות לבקש הקלה אפשר בתוכנית למנוע את הזכות להקלות אבל מה"ע צריך לקבוע שלא יהיה ניתן לקבל הקלה וכי הקלה תהווה סטיה ניכרת כי יש לענין הזה חשיבות מסויימת.
אורית ברנדר: התוכנית קובעת את קווי הבנין והם גדולים מאשר בגדה המזרחית. צפיפות של 6 יח"ד לדונם ושטח של דירה ממוצע 120 מ"ר אינה תואמת את המדיניות העירונית. הוחלט על תמהיל דירות והגדלת צפיפות שתתאים למדיניות הארצית. הוספנו 30% צפיפות ע"פ זכויות קיימות . בגלל מגבלות של שדה התעופה קשה להוסיף זכויות לתוכנית. תכנון הרחובות מאפשר רצף מעבר במקום רחובות ללא מוצא במטרה להפוך את השכונה לחלק ממרקם עירוני ומוטת הולכי רגל.
שמאי פן: יש בתוכנית 840 בעלים 180 חלקות מקור לעומת 37 מגרשי תמורה. צריך להתייחס לכל המאסה הזו. החלק של המערבי של התוכנית עולה התואי של רח' אבן גבירול הבעלים בשטח זה צריכים לקבל תמורה. לגבי העקרון של קרוב ככל האפשר, כל המרחק ממערב למזרח הוא 3 בנינים.
בתוכנית איחוד וחלוקה יש 3 עקרונות 1. שווי יחסי ותשלומי איזון. 2. עיקרון לפי סעיף 122 מיקום מגרשי תמורה קרוב ככל האפשר. 3- ריכוז בעלים ואיגומם אנחנו העיריה מעודדים זאת אולם יש כאן בעלי מגרשים קטנים שצריך לשמור עליהם ועקרון קרוב ככל האפשר ישמר לבעלי הקטנים ועיקרון האיגום לבעלים הגדולים והעקרון הזה הנחה אותנו ברפרצליציה הזו. אי אפשר גם לשמור על קרוב ככל האפשר ואיגום להעתיק את מגרשי האיגום. אי אפשר לעמוד בציפיות פוטנצאליות של השוק ולהיענות לדרישות של כל הקבוצות .
אי אפשר לאזן שברי זכויות, אם יש מאגד שאיגד 60% מתוך שטח הכולל מושה - אי אפשר להוציא את חלק הבעלים שאינו חתום ולתת לו זכויות במקום אחר ולכן קשה לתת מענה לקבוצות.
נתן אלנתן: כלומר לקחת כל חלקה והכנסת אותה למגרש ולא פיצלת לפי בעלויות.
פן: אין משמעות אמיתית למיקום מגרשי התמורה.
נתן אלנתן: יש כאן עו"ד שמייצגים קבוצות של בעלים והגיעו איתם להסכמה שטוענים למה לא נתתם לנו את כל הזכויות במגרש אחד כדי שנוכל לממש. זו הטענה שחזרה על עצמה
שמאי פן: משום שלא תמיד אפשרי.
נתן אלנתן: דוגמא: קבוצת שורר שיש להם 120 יח"ד ופיזרתם אותם על 12 מגרשים מדוע לא לקחת אותם ולאגד אותם במגרש אחד או שניים ואז הם היו מממשים עכשיו במקום לפזרם ב- 12 מגרשים מדוע?
אורי שושני שמאי: המתנגדים שמדברים על אותו איגום מתייחסים כאילו כל החלקות שוות. המאוגדים מפוזרים לפעמים בחלקות שלמות ולפעמים בחלקי חלקות ולפעמים החלקות נמצאות במרחק זה מזה.

שמאי פאן: שוק המקרקעין אינו מבחין בין מזרח ומערב ואין משמעות לקרוב ככל הניתן.
נתן אלנתן: השאלה למה לא לאגד במגרש אחד את הקבוצות.
ראובן לדיאנסקי: הוויכוח הוא על קצב המימוש.
דני ארצי: התחשבנו בנושא המימוש וניסנו לרכז בקבוצות.
אורי שושני: אחרי שהגדרנו מי מהקבוצות ראוי לאיגום והוצאנו את שברי הרסיסים של הבעלויות הנוספות, אז נכנסת בעיה שסך הזכויות של חברי הקבוצה לא תואמת את היקף הזכויות שהמגרשים הקיימים יכולים להכיל. אנחנו משתדלים להתחיל במגרשים שלמים וככל האפשר משלימים במגרשים הסמוכים את חלקי הזכויות של האחרים בקבוצה. לפעמים בקבוצה של עשרות מאוגמים נוצרים עשרה מגרשי תמורה שמקבלים חלקים בהם.
שמאי פן: אנחנו צמודים לתכנון המדויק של המגרשים ולכן אין תמיד התאמה בין ממדי המגרשים לזכויות הקבוצה. היום לא יראה לא היום ולא בעתיד מכיוון ששדה דב יבנה ביום מהימים. בנוגע לחלקה 34 היא ממוקמת באמצע התוכנית קיימת לגביה פסיקה של בימ"ש כולל הנחיות מפורשות שצריך לדווח לבימ"ש עליה ולכן זו סוגיה משפטית צריך לפנות לבי"מש.
מקדמי השווי נקבעו הרבה לפני שהתחלנו את לוח ההקצאות הם אומצו ע"פ עסקאות סמוכות ל3388 ע"י ועדות הערר. אין לדבר הזה סוף ומאחר והשמאים שמגיעים מנקודת מבט של הלקוח היחיד ללא ראייה כוללת. אני סבור שהשמאות שלי אובייקטיבית מבחינה זכויות. גם אני מסכים שהעיריה או המדינה שהם שותפים טובים מאחר שהם מוכרים את חלקם ללא מכרז ולכן השתדלנו לתת להם מגרשים שלמים בגלל אילוצי התוכנית.
לגבי מגרש 607 הוא מגרש ציבורי ולא ישמש אף יזם פרטי הוא נרשם ע"ש העיריה בנאמנות ואין לו זכויות צריך להיות אפס.
נתן אלנתן: אבל עדיין זה לא אומר שהוא עובר בעלות.
נתן אלנתן: גם המגרש הוא אפס ואין זכויות זה לא אומר שהוא צריך לעבור לבעלות העיריה.
דני ארצי: המגרש הוא אפור וומיועד לתכנון בעתיד. העיריה תקבל בנאמנות את המגרש וברגע שתהיה תוכנית אחרת העיריה תעביר את הזכויות לאותה תוכנית.
שמאי פן: לגבי תוכנית 1111 כל החלקות בעבר הירקון ממערב דרך חיפה לכביש נמיר כולל בעתיד החלק הדרומי של 3700 כולם חישוב הזכויות נובע על פי הוראות התוכנית מ-1969 לפי 6 יח"ד לדונם ברוטו כולל השטחים לשחזור למטרות ציבוריות. המילה שחזור יש הטוענים שצריך להיות שחזור לפני ה-6 יח"ד לדונם.
דני ארצי: לגבי מינוי שמאי בורר לא נקבל זאת ומבחינתנו זו דחיה מיותרת, גם מהלך כזה יביא לעוד התנגדויות נוספות.
לטענה של עו"ד שורר, אי אפשר לקבל גם ריכוז קבוצות וגם במרכז התכנית. ניסינו כמה שיותר לרכז, לא ניתן לתת ריכוז שישביע את כולם. הסכם חלוקה נפסל משפטית להתנגדות 23.
נתן אלנתן: נזמן ישיבה נוספת.

הועדה החליטה:
לזמן את המתנגדים לוועדה הבאה למתן תגובה קצרה ודיון פנימי לצורך קבלת החלטה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל, אסף זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
דנה שיחור יצאה מהדיון

<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן: אנחנו ממשיכים עם זכות התגובה לגבי דיון בהתנגדויות

רמי מנוח: בתשובת השמאי לא מצאנו מענה לטענה שנוגעת למקדמים. השמאי בתשובותיו בסעיף 8,9 מסתמך על החלטה בערר שעולה ממנה שצריך להציג תחשיבים לגבי קביעת המקדמים. השמאי פן העיר וביקר את המתנגדים שגם הם לא הציגו תחשיבים למקדמים שהם הציגו. בשומתו של פן אין תחשיבים ואין ביסוס למקדמים שהוא נותן. לא ניתן מענה לגבי השחזור. לא יתכן שבתוכנית 3700 העיריה תטען שלא ניתן לעשות שיחזור, ואילו בתוכנית הנוכחית הם מבצעים שיחזור מבקש את התייחסותה של היועמ"ש. מגרש 607 בדיון הקודם השמאי פן אמר שמגרש 607 ישמש לצרכי ציבור גם בעתיד וגם באופן קבוע על כך העיר דני ארצי שלא מדובר על יעוד ציבורי אלא שטח לתכנון בעתיד. חילופי הדברים לא הופיעו בפרוטוקול ואנחנו מבקשים שיופיעו בפרוטוקול. משום שמדברים אלו ניתן ללמוד שנקודת המוצא

של שמאי פן נקודת המוצא היתה כנראה שגויה. לא ניתן לייעד את מגרש 607 לתכנון בעתיד ובאותה עת להקצות אותו לעיריה.
עו"ד מירי דונין: התוכנית כפי שהיא לא תקוים ויהיה דיון בועדת ערר. דני ארצי לא הסכים למינוי שמאי בורר. נקודה נוספת לגבי המיקומים של מזרח מערב: הדבר נעשה בצורה לא עקבית. אמר השמאי שמדובר במרחק של שלושה בניינים אולם חלקות על לוי אשכול קבלו בצד המערבי והפוך ועדיין החוק קובע קרוב ככול האפשר וזה לא קרוב ככל האפשר. יכול להיות שיש מקום לחרוג ולתת פסק זמן חודש כאשר הנציגים של הקבוצות הגדולות של בניינים שלמים יגיעו להסכמות.
שמואל גפן: ואם לא יגיעו להסכמות?
עו"ד מירי דונין: הסכמות הן בין הקבוצות השונות בינן לבין עצמן. מדובר על מאות רבות של יח"ד.
עו"ד משה שורר: טענת "קרוב ככול האפשר" הדבר לא נעשה. חלקות מהמערב הועברו למזרח על לוי אשכול והפוך . (מציג את הפיזור במצגת). אני אספתי כ600 יחידות בערך 1/3 תוכנית מאוגדים בקבוצות והראיתי כיצד ישנה אפשרות לאגד. כלומר אם נשב כל הקבוצות נגיע להסכמות. המצב של היום גרוע.
הראלה אברהם אוזן: יש 3,4 קבוצות מיוצגות ע"י שלושה ארבעה עו"ד ההסכמות שאתם רוצים להגיע היא בינכם איפה אותם אנשים שלא הגישו התנגדויות . אתה אומר אנחנו נעשה כמיטב יכולתנו והשינויים יהיו אך ורק ביננו, אך מה עם שאר הבעלים שמסכימים לתוכנית.
משה שורר: מציג בתשריט את ההעברות בין הבניינים . לא משנה למי שלא מיוצג לאן מועברות הקבוצות.
הראלה אברהם אוזן: כלומר אתה משאיר אותו על לוי אשכול ולא מזיז אותו מהמיקום היחסי.
משה שורר: נכון.אני מבקש להכניס לפרוטוקול את דברי השמאי פן על מגרש 607 שהוא יהיה מגרש ציבורי.
עו"ד אורית חזקיהו: לגבי הבעלים בחלקה 465 שנחלקת בין תוכנית 3700 ל3388ב ההסכם הזה הובא לידיעת הרשויות אבל לא הוכר במסגרת התוכניות המפורטות, אף אחד לא יזוק מההסכמה ואנחנו מבקשים שיכירו בהסכמה הזו למימוש הזכויות.
עו"ד דנה פירון: נאמר בעיקר ההתנגדות שלנו כי אנחנו רוצים לקבל את הזכויות שלנו קרוב ככול האפשר.
גיל לזר שמאי: חלקה 173 וח129 בגוש 6632 מר פן אמר שהשכונה החדשה היא הומוגנית ואין משמעות בין החלקות המערביות למזרחיות. טענתי שחלקות על לוי אשכול נמכרות בסביבות 60% פחות מחלקות פנימיות ואותו דבר בניינים עם חזית מסחרית עם מקדם 1.05 בין יח"ד רגילות לבין יח"ד בבנין עם מסחר למטה וגם לכך יש התנגדות. ראינו שדירות עם מסחר למטה נמכרות אחד לאחד. אם אתם לא נותנים תמורה לפי עקומה של מקדמים נכונים תשאירו אותנו לפי העקומות המקוריות.
עו"ד שי כהן: הלקוחות שלי נמצאים בחלקה המערבית ובמקום זה העבירו אותם מזרחה למגרשים מסחריים. יש כאן הפרה של העיקרון קרוב ככל הניתן וכאן השגיאה של השמאי, ואין הסבר מדוע מי שיושב על חלקת מקור שמתחתיה היה מרכז מסחרי עבר פתאום למגרש של מגורים, ואחרים קבלו מסחרי. ללקוחות שלי נגרמו נזקים באלפי שקלים. גם בנושא שווים והפיצולים אין בתשובת השמאי מענה. לגבי מינוי שמאי בורר תשימו לב שכל המתנגדים בקשו להצטרף לבקשה למנות שמאי בורר.
עו"ד שמואל פלגר: אנחנו מאגדים 120 יח"ד אפריקה ישראל ונחמיאס בתוכנית פוזרנו על פני 4 מגרשים באף אחד אנחנו לא בשלמות. אנחנו מצטרפים לבקשה למינוי שמאי בורר ע"מ שנוכל לאגד את הקבוצות למימוש מהיר.
עו"ד דוד בסון: לגבי מגרש 607 היועמ"ש צריך לתת חוו"ד משום שמגרש פרטי לא יכול להיות ציבורי. אי אפשר להשאיר אותו פרטי זה לא חוקי. מדוע אתם לא מוסיפים זכויות בניה? התבע היא ברח"ק של 2.5 ואפשר לשנות ל-3.5 בתוכנית שאושרה. טענתם שאין לכם סמכות, אתם העיר הכי גדולה וכן יש לכם סמכות ואתם יכולים להוסיף זכויות.
עו"ד אורי חורש: חלקה 129 שאני ורעייתי מחזיקים במחצית של הזכויות ובגינה הגשנו התנגדות המסתמכת על שמאותו של השמאי גיל לזר. אני מבקש לציין שכל העובדות שמצוינות בשמאות ביחס לטענות של עו"ד שטיינבך הם רלוונטיות.
עו"ד ערן מוסרי: נקודה ראשונה לא קבלנו תשובה לטענות שלנו לגבי המקדמים, טענותינו הם יותר לטעויות יותר עקרוניות. נקודה נוספת לנושא שיחזור הזכויות. תוכנית 1111 והתוכנית הנוכחית אי אפשר להפריד ביניהן. תוכנית 1111 היא תוכנית מתארית שקבעה עקרונות כללים לתכנון שיעשה בעתיד ע"י ע"י תוכניות מפורטות תוכנית שאושרה ב 1969, התוכנית שמופקדת מקודמת לאחר תקופה ארוכה.
בתוכנית 1111 סעיף 10 מדבר על חלוקת השטחים ע"פ התוכנית תבוטל, בתוכנית ותשריט התוכנית 1111 מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים.
שחזור הזכויות 1111 קובעת את השטחים ויח"ד לפי שטח של דונם ברוטו כולל שטחי הדרכים. לא יכול להיות ששטחים הופקעו לצורכי ציבור יניבו שטחי בניה ויח"ד ומי שיהנה מהפרות כל יתר בעלי הזכויות שלא סבלו את אותה ההפקעה.
שגית אבנרי: בתוכנית הראשונה ישראלה אבנרי קבלה את החלקים שמגרשים המרוחקים לכביש הראשי. לאחר התיקון התוכנית נעשתה אפליה החלקים של זליג הועברו לחלקה 313 עברו למגרש יותר טוב והחלקים של משפחתי הועברו 302 . טענתנו היא שאין מקום להפליה הזו לפיכך אנחנו מבקשים לעבור למגרשים לבעלות פרטית ללא מסחר אלא לבניה בלבד 310 211 209 321 320 318 או 311.

<u>דיון פנימי:</u>
ראובן לדיאנסקי: כל חלוקה הייתה נתקלת בהתנגדויות. המושכות לחלוקה הזו היו אצל אנשי המקצוע. ונלקחו בחשבון מעמדם של אותם 50% בעלי זכויות על יחידות שהם לא הגישו התנגדויות ואין להם כוח ההתנגדות כקבוצה. גם ההצעה למינוי שמאי בורר לא ושכל הקבוצות יחתום חתימה חד משמעית לא תסתום את הגולל על הגשת ערר. אני סומך את ידי על הקביעה המקצועית של אנשי הצוות, ואם וועדת הערר תמנה שמאי בורר זה מכוחה ולא מכוחנו. אני מציע לקבל את ההמלצות של הצוות.
נתן אלנתן: אני מבקש התייחסות לגבי מגרש 607. בנוסף אני מסכים שאין שום ענין למנות שמאי בורר. השמאי פן פעל באופן מקצועי. יחד עם זאת מדוע לא מובן לי למה לא לתת עדיפות לאותם קבוצות מאוגדות להיות ביחד במגרשים שאותם קבוצות שהגיעו להסכמות מדוע לפזר אותם. אני כן הייתי בודק להכניס את הקבוצות לבניינים בפני עצמם, ועל ידי זה נוכל להביא את מימוש מהיר של התוכניות. כל טענות של קרוב ככול האפשר שנטענו ע"י אותם קבוצות אם יתנו להם להיות בבנין אחד הם ירדו ממינוי את נושא שמאי בורר. הטענה של הקבוצות יכולה להתקבל ע"י ועדת ערר לכן הייתי מציע לקחת את 4 הקבוצות לשים אותם במגרשים נפרדים להגיע למימוש מהיר ולהוריד את נושא שמאי הבורר.
ראובן לדיאנסקי: לא צריך לעזור למיליונרים אלא לעזור לאנשים הקטנים שיש להם דירה/יחידה קטנה.
יהודה המאירי: מדוע לא לתת עוד חודש לקבוצות שרוצה להגיע להסכמות?
ליאור שפירא: אני מצטרף לדברי ראובן לא לשנות את הפאזל גם מבחינה חברתית השילוב הוא נכון ומבורך. לחילופין אולי אפשר לשקול שרק בעלי הקבוצה הם בתוך עצמם יעשו את החלופה ביניהם ובהסכמה וזה לא יפגע באחרים.
מיטל להבי: אני מצטרפת לדברי אלנתן לגבי מגרש 607. אני לא רואה את הקבוצות השתולות בקומה פה קומה שם מדרבנות את האחרים ומתמודדות עם קשיים שלא יביאו לישום מהיר. אולי כדאי לתת כללים לקרוב רחוק. יש אפשרות לתת איחוד בתנאי ששטח השטחים המאוחדים יהיו ברובו בעורף כמו במינהל. אני כן היית עושה איחוד זכויות וריכוזם אבל לא הייתי נותנת את הזכויות בגדה המערבית אלא את רוב הזכויות הייתי נותנת בגדה המזרחית. הייתי משאירה את זה לשמאי בורר שיכול למנוע הגשת ערר. אני יכולה להנחות את השמאי לגבי הקריטריונים. כרגע נראה שהזכויות של הקבוצות הגדולות מפוזרות אבל בפתרון שלהם הם מנכסים את הצד המערבי. לכן התנאי של ריכוז הזכויות יהיו בדופן המזרחית. השאלה אם מותר להנחות שמאי שעושה איחוד וחלוקה שירכז זכויות בדופן המזרחי. את הפירורים צריכים להתאחד במבננים קטנים ביותר בדופן המערבי. ריכוז זכויות, השניה וריכוז זכויות והמיקום של ריכוז הזכויות כתוצאה מאינטרס עירוני. איך ניתן להגדיר שמאות מוסכמת.
הזכויות לפי תא 5000 אם יש רח"ק שאפשר 3.5 ומאושר כאן רק 2.5 צריך לפעול לפי תוכנית המתאר. במקום שהנושא יגיע בשיטת הסלאמי בואו נתייחס ל30% שמוזכרות במתחם. יש לנו חובה שיהיה בהם היבט חברתי וצריך להתייחס בגידול ברח"ק ולהגדיר אותו לדיור בר השגה ויש להוסיף לתמהיל הדירות.
אורלי אראל: תא 5000 נתנה את הרח"ק המיריבי בהנחה ששדה דוב יאושר. אין אפשרות להכניס את זכויות הבניה הנוספות כל עוד שדה דב לא אושר. התוכנית שהופקדה היא בהתאם למגבלות של הגובה והרעש של שדה דב. לכן ברגע שנתגבר על אותם תנאים אנחנו נגיש תוכנית להגביר זכויות הבניה נגביר את תוספת שטחי הציבור והיח"ד .
השמאי שמואל פן: לפני 12 שנה התוכנית נקראה 1111 /א2 והועדה כאן אישרה אותה במשך הזמן התוכנית בוטלה. השטח תוכנן כמה פעמים. בתוכנית הזו התייחסתי לכל הבעלים ורוב האנשים אינם נמצאות בקבוצות של המנהלים. יש קבוצות של 4 מנהלים שיקבלו את הזכויות שלהם בצורה מרוכזת אבל זה לא פותר את את הבעיה של האחרים אלא פוגעת בהם. חשבתי שאני משמש להם כפה יכול להיות שטעיתי.
המושג מקדמים בשמאות שכתבתי 0.95 ושמאי אחר רשם 0.96 פירושו שמישהו צריך להכריע ואתם מניתם אותי כשמאי אחראי. מקדמי השווי בשטח הזה חיים והמחירים עולים כך שמבחינה זו הפיכת הטבלאות מחדש פירושו הגשה תוכנית מחדש. קבוצת קנדה ישראל הם קבוצת יזמים שליקטו חלקות וחלקי חלקות במהלך העבודה שלנו והשטחים אינם רשומים על שמם בטאבו
דני ארצי : הם לא בעלים יש להם זכויות אבל לא בטאבו.
השמאי פן: החלק המערבי של התוכנית הפך לשדה דב והתמורות של החלקות שלהם זזו מזרחה ואין סוף לדבר הזה. כרגע התוכנית כרוכה אחת בשני ואפשר לנהל מו"מ בינם לבין עצמם אבל זו קבוצת מיעוט.
מיטל להבי : מדוע המוסדיים השטחים הכחולים מקבלים ריכוז זכויות ולא נותנים מנוף לקטנים.
השמאי פן: בניגוד לדעה הרווחת בשוק למעשה יותר כדאי לאנשים להיות בבעלות משותפת עם העיריה או מינהל אבל הם סבורים ששותפות עם המוסדיים היא דבר שלילי לכן לקחתי את החירות לתת לעיריה חלקה נפרדת כי אנשים פוחדים מהמוסדי.
נתן אלנתן: עו"ד שמייצגים את הקבוצות אמרו שהם מייצגים כ600 יח"ד בתוכנית. כמה העיריה והמדינה שיש להם יח"ד כלומר הקבוצות בערך 50% מהבעלים במגרש שהם מאוגדים והם יכולים לצאת לשיווק.
אורי שושני: לקבוצה של שורר הוקצו 5 מגרשים 202 212 308 311 320, יתר החברים שכלל שורר לא יכולים להכלל בקבוצות שאירגנו כמו חלקה 34 שהקצנו להם בנפרד לגמרי כי זו החלטה של בית משפט .
נתן אלנתן: מגרש 311 מגרש שהוקצה ו310 יש 2 קומות ו308 ו310 למה לא לשים אותם ב311.

אורי שושני: אנחנו לא יכולים כי יש בעלים אחרים שצריכים להתחשב בהם. מציג בתשריט את ההקצאה של שורר.
ראובן לדיאנסקי: אין לנו את הכלים לרדת לפרטי פרטים של 600 הבעלויות שישנה אז או שאנחנו סומכים על אנשי המקצוע שלנו או שממנים שמאי בורר. אני בעד מה שיהודה הציע לתת חודש להידברות ובנוסף לזה נאשר את חוו"ד לענין החלוקה. כי ברגע שמזיזים חלק אחד מהפאזל הכל קורס ויקומו מתנגדים ויגישו עררים.
שמואל גפן: יש סכנה במינוי שמאי בורר.
נתן אלנתן: חייבים לקבל תשובות מפורטות מאחר ושזה יגיע לוועדת ערר היא תראה שאנחנו לא חותמת גומי.
אורי שושני: במקרה אבנרי טוענה בדיוק כך על האפליה וזו בדיוק הבעיה בכל הנושא- הבעלים הפרטיים שאינם מאוגדים. דבר נוסף לרוע המזל עו"ד דונין הייתה הראשונה להציע את נושא שמאי בורר ואחריה כל חבריה. אני בדקתי ומעולם לא נטען בהתנגדויות למנות שמאי בורר.
דני ארצי: שחזור זכויות זה ללכת לחלקות המקור שמהן הופקעו שטחים. כאן תוכנית 1111 קבעה לקחת שטח תכנון לפי 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וזה מה שנעשה בתכנית זו. הטענה הזו עלתה גם ב3700 והגיעה לדיון במועצה הארצית וכובדה שם, זה לא שחזור זה נובע מהוראות תוכנית 1111.
הראלה אברהם אוזן: מגרש 607 הוא מגרש שהיעוד שלו אזור לתכנון לעתיד ומכיוון שאי אפשר לבנות בו כיום, המגרש רוקן מזכויות הבניה שלו והן ניתנו לבעלים בתכנית זו. הוא נרשם בבעלות העיריה בנאמנות כדי שיהיו לו בעלים . זו תוכנית של איחוד וחלוקה בלי הסכמת בעלים ויום אחרי שהיא נרשמת וכדי לרשום אותה צריך בעלים והעיריה נרשמת כבעלים בנאמנות. המגרש הזה יכנס לתוכנית הבאה הוא יכנס עם אפס זכויות. המתנגדים חשבו שבגלל שהעיריה תירשם כנאמן המגרש יהיה מגרש ציבורי וכאן הבלבול. אבל העירייה היא רק נאמן. בעלי הזכויות בתוכנית הנוספת לא יקבלו זכויות בניה בגין מגרש זה, הוא נכנס כשטח קרקע בלבד. המתנגדים חשבו שברגע שהעיריה תרשם כנאמן המגרש יהפוך כציבורי בשלב הזה הוא לא מגרש ציבורי. כשתוכן תכנית חדשה המגרש הזה יכנס אליה כקרקע שרוקנו אותה מזכויות בניה.
דני ארצי: במגרש הזה העיריה תרשם כבעלים בנאמנות.
מלי פולישוק: ברגע שתהיה תוכנית חדשה השטח הזה ימולא במשהו בזכויות.
אורית ברנדר: השטח יקבל יעודי קרקע ע"פ התוכנית הבאה והוא יכנס לתוכנית חדשה הכוללת איחוד וחלוקה עם אפס זכויות. ההחלטה לכלול את הבעלים במשולש הזה בתכנית 3388 היתה מתוך כוונה לתת אפשרות מימוש בתוכנית עכשיו כי אף אחד לא ידע מתי שדה דב יתפנה .
ליאור שפירא: בנאמנות עבור מי ?
הראלה אברהם אוזן: עבור הציבור.
אורלי אראל: כל בעלי הקרקע קבלו זכויות במגרש אחר ופוצו.
נתן אלנתן: אני מציע לתת 30 יום לשבת עם הקבוצות ולהגיע להסכמות.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לשוב ולדון בדיון פנימי בעוד 30 יום בהם ניתנת אפשרות לבעלי הקבוצות להגיע להסכמות ביניהם ועם שמאי התכנית .

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי , יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

חו"ד נוספת:

החלטת הועדה המקומית הייתה לאפשר למתנגדים להציע פתרון כולל, תואם את טענותיהם תוך כחודש ימים- בתיאום עם שמאי התכנית והיחידה לרפרצלציה באגף תכנון העיר.

בתום חודש וחצי, הגיעה הצעת המתנגדים לעיון השמאי. הצעתם תבחן ע"י שמאי הועדה ויחידת הרפרצלציה במינהל ההנדסה תוך כוונה למצות את המהלך עד למועד הדיון בפועל.

יש לציין שוב, כי הכנת טבלאות איחוד וחלוקה שתהיינה מקובלות על **כל הבעלים** בתחום התכנית, הינה משימה קשה במיוחד ויתכן שבלתי אפשרית.

יש לציין כי לא כל הבעלים המיוצגים ע"י עורכי הדין שהגישו התנגדויות, שמאי התכנית מחוייב לתת מענה ולהתחשב גם בבעלים שאינם מיוצגים.

יש להדגיש כי:

- התכנית הינה קטנה בהיקפה, שטחה כ-200 דונם.
- ב"מצב הקודם" נאמד מס' החלקות בכ-180 חלקות קטנות ללא הקצאה לשטחי ציבור.
- מספר מגרשי התמורה ב"מצב החדש" הינו 37 בלבד.

לאור עובדות אלו, מוצע לתת תוקף לתכנית, בהתאם לחוו"ד צוות להלן. במטרה לאפשר מימוש והקמת שכונת מגורים חדשה.

א. במידה וניתן יהיה להגיע להסכמות ע"פ הצעת המתנגדים- יפורט בדיון.
ב. במידה ומהלך זה לא יצלח-
לדחות או לקבל חלקית בהתאם לרשימה להלן:

מס' התנגדות	חוו"ד צוות
1	לדחות את ההתנגדות
2	לדחות את ההתנגדות
3	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגד במגרש מסחרי כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
4	לדחות את ההתנגדות
5	לקבל את ההתנגדות ולתקן בטבלת ההקצאות את טעות הסופר ברישום הזכויות למתנגדים
6	לדחות את ההתנגדות
7	לקבל חלקית א. לתקן בטבלת ההקצאות מצב נכנס את החלקים של המתנגד בהתאם. לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
8	לדחות את ההתנגדות
9	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
10	לקבל את ההתנגדות לתקן את חלקו של המתנגד ל-8/1536 ועוד 1/192 בחלקה 34
11	לקבל חלקית לתקן במסמך עקרונות השומה במקום מגרש 608 יהיה 607.
12	לקבל חלקית את ההתנגדות ולהקצות למתנגדים מחלקה 101 למגרש 400 כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
13	לדחות את ההתנגדות
14	לדחות את ההתנגדות
15	לדחות את ההתנגדות
16	הוזמנה לבקשתה לדיון
17	לקבל חלקית ולהקצות למתנגדים באחד משני המגרשים 400 ו-401. כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'
18	לדחות את ההתנגדות
19	לדחות את ההתנגדות
20	לדחות את ההתנגדות
21	לדחות את ההתנגדות
22	לדחות את ההתנגדות
23	לקבל חלקית תיבחן אפשרות לאחד את התמורות במגרש אחד כפוף למתן הודעה עפ"י ס' 106ב'.
24	לדחות את ההתנגדות
25	לדחות את ההתנגדות

ובנוסף, לבצע את התיקונים הטכניים להלן:

1. בתקנות התכנית המופקדת נפלה טעות, חלקה 83 בגוש 6896 היא בשלמות ולא חלק חלקה.
2. בעקרונות השומה בעמ' 5 "רשימת החלקות" - בחלקה 80 בגוש 6896 השטח הרשום והשטח הכלול בתכנית צריך להיות זהה, היינו 299 ולא 302.

ובהתאם, לאשר את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן: הקבוצות הגיעו להסכמות ביניהם אולם הם לא מקובלות על השמאי שמואל פן. לכן אני ממליץ לקבל את ההמלצה של שמאי התכנית.

ההסכמות שהם דרשו ייטבו עם בעלי הדירות שהם מייצגים והגישו התנגדות, אבל יפגעו בבעלים אחרים בתכנית. ולכן אין אפשרות ונחזור להמלצת הצוות הקודמת ולאשר את תוכנית איחוד והחלוקה עם ההתנגדויות שהסכמנו לקבל בזמן הדיון.
דני ארצי: מקריא את המכתבים של מייצגי הקבוצות.
שמואל פן: ניסינו לשבת עם מייצגי הקבוצות ולרכז את הבקשות שלהם אבל הריכוז יהיה על רח' אשכול. לקחת חלקות של אנשים שקבלו במרכז התוכנית ולהזיז אותם ללוי אשכול בגלל שלא התנגדו ולהרע את מצבם זה לא הוגן. אבל זה משהו גורף.
אני מציע לקבל את ההחלטות שהתקבלו לפני חודש.
נתן אלנתן: אתם כן ממליצים לפרסם 106 ב'.
דני ארצי: כן גם שינוי קטן ואחד המתנגדים מקבל מגרש חלופי אנחנו חייבים לפרסם 106.
הראלה אברהם אוזן: ה106 הוא נקודתי ואתם צריכים לקבוע כיצד התבצע הפרסום. במשלוח הודעות לאותם אנשים שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. יש להם זכות להגיש התנגדות אחרי הפרסום.
נתן אלנתן: זהו מכתב רשום

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאחר שמיעת ההתנגדויות, שוקלת הועדה להכניס שינויים בטבלת האיזון של התנגדויות מספר 3,12,17,23 כמפורט לעיל ובכפוף לבדיקת השמאי.

במידה ויימצא צורך בתיקון הטבלאות הועדה המקומית תשלח הודעות לפי סעיף 106ב' עם פירוט השינויים, לאותם אנשים, שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדות. כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים המפורטים לעיל, יהיה רשאי להגיש לועדה המקומית את התייחסותו בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.

הועדה תשוב ותחליט בנושא לאחר משלוח ההודעות לפי סעיף 106ב'.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, יהודה המאירי

חו"ד נוספות:
לאחר שהוחלט על ידי הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כפוף לבדיקת שמאי התכנית(התנגדויות מס' 3,12 17 ו-23). שמאי התכנית בדק את הבקשות ובהתאם התקבלו שינויים מוצעים אפשריים לתיקון טבלת האיזון להתנגדויות מס' 3,12,17.

נשלחו מכתבים עם הודעות לפי סעיף 106ב' ל-14 בעלים שעשויים להיפגע מתיקון טבלת האיזון ושינוי ההקצאות של מגרשיהם ביחס לתכנית המופקדת.

לאחר תום המועד לקבלת התנגדויות ל- סעיף 106ב' התקבלו 3 התנגדויות כדלקמן:
1. משרד עו"ד מרים דונין המייצג את יורשי דיסקין דבורה ז"ל מתנגד לשינוי המוצע. כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדויות 3 ו-17 .
2. עו"ד יול ברדוש המייצג את אחת מיורשי רייכר יעקב ז"ל מתנגד לשינוי המוצע , כלומר, לא ניתן להיענות להתנגדות מס' 12
3.עו"ד שי כהן המייצג את גב' נעמי בריקמן ,גדעון שפירא וזאב שורק הודיע שבעלים אלו אינם מתנגדים לשינוי המוצע מבחינתם זו "הרע במיעוטו", אולם מיוצגים אחרים מטעמו מתנגדים לתכנית ולטבלאות האיזון לאחר שבקשתם לתיקונים בטבלה והתנגדותם לא התקבלה. .

<u>חו"ד הצוות(תחום מקרקעין)</u>
המלצתנו הינה לקבל את התנגדויות שהתקבלו בעקבות משלוח ההודעות לפי סעיף 106 ב כמפורט מעלה. לכן בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 מומלץ כי הועדה המקומית תקבל את התנגדויות מס' 5 ,10, בשלמות ו- 7 , 9 , 11 בחלקן ,על תיקונים טכניים , כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, תתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות תדחה את שאר ההתנגדויות ותאשר התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0018-17ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
דני ארצי: לאחר קבלת חלק מההתנגדויות, נעשו תיקונים קלים בטבלת ההקצאות ונשלחו הודעות ע"פ 106 ב'. קבלנו התנגדויות לפי סעיף 106ב' שהמתנגדים לא מוכנים לתיקונים. לכן, אנחנו חוזרים לועדה ולהחלטה הקודמת ומבקשים לקבל רק את ההתנגדויות עם התיקונים הטכניים מיום 1.3.17, ולתת תוקף לתוכנית לאחר תיקונים טכניים.
מיטל להבי: חשבנו שאתם יכולים לעשות ריכוז זכויות ולהשאיר ליחידים דווקא את הצד המערבי היותר איכותי.
נתן אלנתן: התקיים דיון בנושא הזה והבעלים לא רצו את הדופן המערבי. מסתבר היום שזה לא אפשרי להגיע להסכמות ולתקן את לוח ההקצאות גם לפי 106ב' תיקונים קטנים שבוצעו, שגם הסתבר שזה לא אפשרי, ובסופו של דבר חזרנו להחלטה הקודמת.
ראובן לדיאנסקי: בדברי הקודמים במקרה הזה צריכים לסמוך על אנשי המקצוע ולראות את הלוגיקה בחלוקה. כל ניסיון לעשות תיקונים ולשנות את הפזל זה יגרע.
מלי פולישוק: חלק מהחברות הם מורכבות מאנשים פרטיים זו לא חלוקה.
נתן אלנתן: אני מציע לקבל את ההמלצת הצוות .

הועדה מחליטה:
בעקבות הדיונים שקיימה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית ביום 1.3.17 וביום 17.5.17 הועדה מחליטה לקבל את התנגדויות מס' 5 ,10, בשלמות ו- 7 , 9 , 11 בחלקן ,על תיקונים טכניים , כמפורט בהמלצת הצוות לעיל, לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להמלצות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

מיטל להבי: נמנעת

משתתפים: שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.

דיווח לועדה :
תיקון טעות סופר ב- החלפת טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 3388ב' –"שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול"- תכנית 507-0361915 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון
התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 30.11.2021, עתה לפני רישום התכנית שבנדון בלשכת רישום המקרקעין , הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון אל מול תשריט התוכנית ועקרונות השומה (מס"ד 721 עד 774 בטבלה הוקצה במצב היוצא לכולם מגרש 207, במקום חלוקה ל-3 מגרשים שונים; 311 (1507 מ"ר), 202 (1,112 מ"ר) ו-320 (2,902 מ"ר)).
למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת ועדת ערר מיום 4.3.2021 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:
אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בטבלאת האיזון והקצאה במספרי מגרשים, בשגגה, בנספח טבלת ההקצאות של התכנית שפורסמו, ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

דני ארצי: דווח את תיקון טעות סופר בטבלת הקצאות בתוכנית 3388ב', תכנית שאושרה בנובמבר 2021.
לפני הרישום נתגלה שיש טעות בטבלת ההקצאות ולכן אנו מביאים זאת בפניה הוועדה.
מלי פולישוק: לא ראיתי בדרפט את הטבלה ולא את הפרטים?

דני ארצי: כל ההיסטוריה של התוכנית זה ממזמן.
אודי כרמלי: זה מופיע בדרפט בעמוד 57
אופירה יוחנן וולק: ניתן לציין פירוט הדיון הנוסף בסוף הדרפט.
דורון ספיר: מאושר

בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021.

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

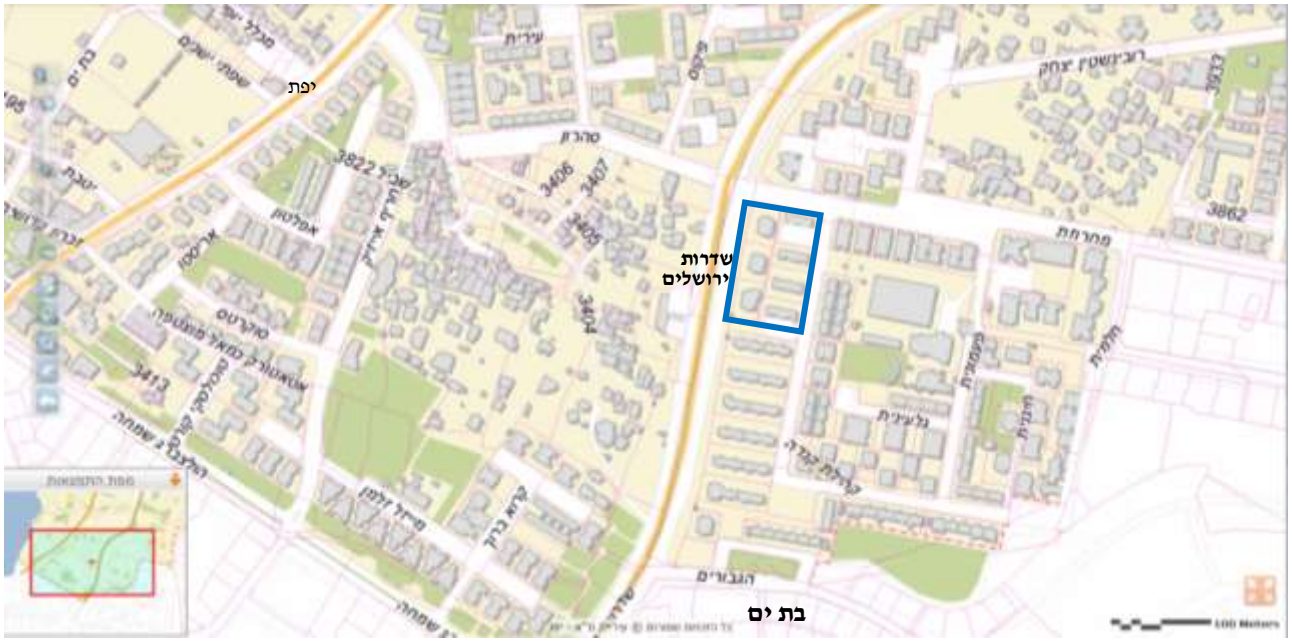
<u>דיווח לועדה:</u>
תיקון טעות סופר והחלפת שם בעלים טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 3388ב' –"שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול"- תכנית 507-0361915 המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 30.11.2021, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין , הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת האיזון ובהתאם לנסח טאבו צביה סטרכלביץ הינה בעלת חלקים בבעלות של 738300 / 8375 , לכן יש צורך בתיקון במס"ד 660 שבטבלת האיזון , ולכן נדרש החלפת השם של סטרכלביץ צביה במקום השם המופיע כעת בטבלה סטרכלביץ מאיר.
למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת ועדת ערר מיום 4.3.2021 ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חו"ד תחום מקרקעין:</u>
אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי נפלה טעות סופר בשם בעלים כפי שמשקף נסח הטאבו בטבלת האיזון, ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 30.11.2021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות שדרות ירושלים, המחרוזת וקהילת קנדה בת"א-יפו, שכונת יפו ד' ותכנית תא 4233



כתובת: רח' מחרוזת 2,4,4א רח' קהילת קנדה 2,4,6,8 שדרות ירושלים 203,205,207,207א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

שטח התכנית: 8.8 ד'

מתכנן: מעוז פרייס אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: איתן עדן אדריכלי נוף

מתכנן תנועה: יורם בש הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה

איכות הסביבה: ואוואה- ייעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה

שמאי: דליה אביב

יזם: צברים בשדרה בע"מ ו אקרו התחדשות בתל אביב

בעלות:
בעלים פרטיים - יואב וקסלמן עו"ד מיופה כח בעלי העניין בקרקע.
התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה
התכנית כוללת מקרקעין בבעלות עיריית תל אביב יפו

בעל עניין בקרקע: ב 23.06.2020 התקבלה חוו"ד משפטית מטעם סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה כי מתקיימים התנעים הקבועים בסעיף 61א(ב1) לחוק, וכי תוכנית זו מוגשת ע"י בעל עניין בקרקע.

מצב השטח בפועל: מדובר על 7 מבני שיכון על שדרות ירושלים ורח' קהילת קנדה. בחלקות 162, 163,164 הפונות לשד ירושלים מבנים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בחלקות 242, 167,166 הפונות לרח' קהילת קנדה מבנים בני 3 קומות. בחלקה 168 ברח' מחרוזת פינת קהילת קנדה מבנה בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
בקהילת קנדה 8 חלקה 242 – יש חנויות בקומת הקרקע וחניה בתחום המגרש. בקהילת קנדה 2,4,4א יש חניה בתחום המגרש. שדרות ירושלים 207 חלקה 164 – אגף שלם ביצע הרחבות.

מדיניות קיימת:

תא 5000:
אזור תכנון: 704א - יפו ג' יפו ד'- מתחם התחדשות עירונית.
יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב – רח"ק מירבי 4.
נספח עיצוב עירוני: 8 ק'
בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב06.09.2017 :
מתחם מס' 17 – מיועד להתחדשות באמצעות פינוי בינוי

שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית
שד' ירושלים 207 ,203,205 קהילת קנדה 2,4,6,8	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א
חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

מצב תכנוני קיים:

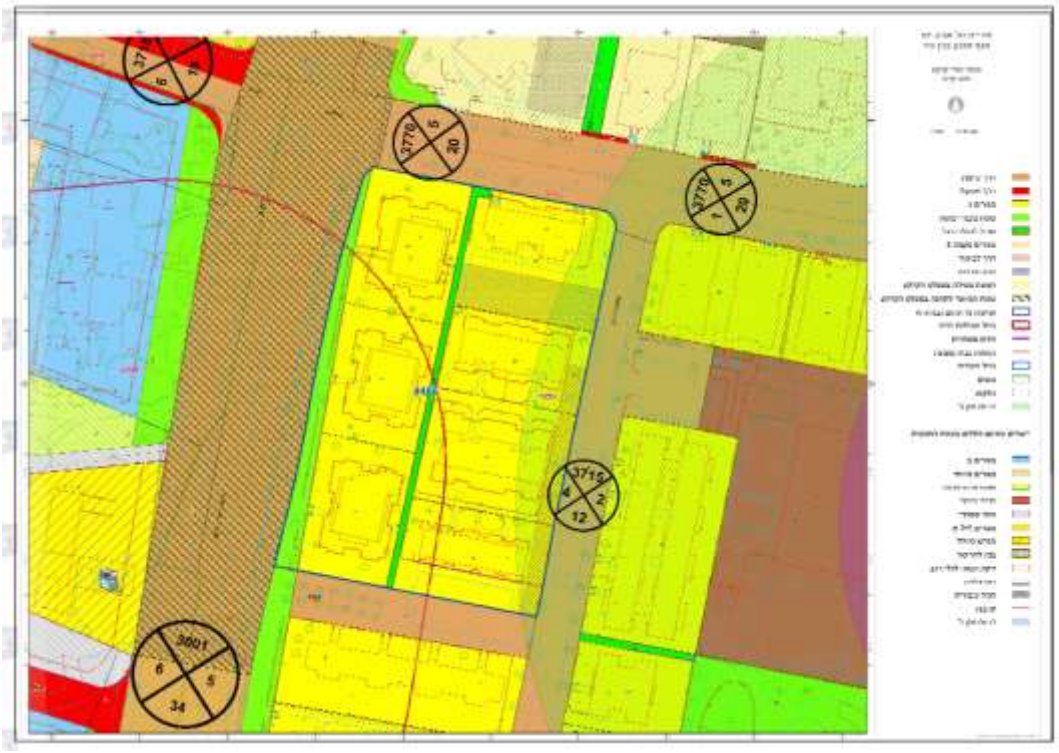
תב"ע תקפה: תמא 38/3, ג1, ע1, תב"ע 2295 - שיפור תנאי הבניה גבעת התמרים יפו ד' , תב"ע 3/05/22 - שכונה ד' יפו,
יעוד קיים: לפי תוכנית 2295: מגורים ג' בשטח: 8,094 מ"ר, שביל להולכי רגל בשטח 208 מ"ר ושצ"פ בשטח 409 מ"ר.

זכויות בניה:

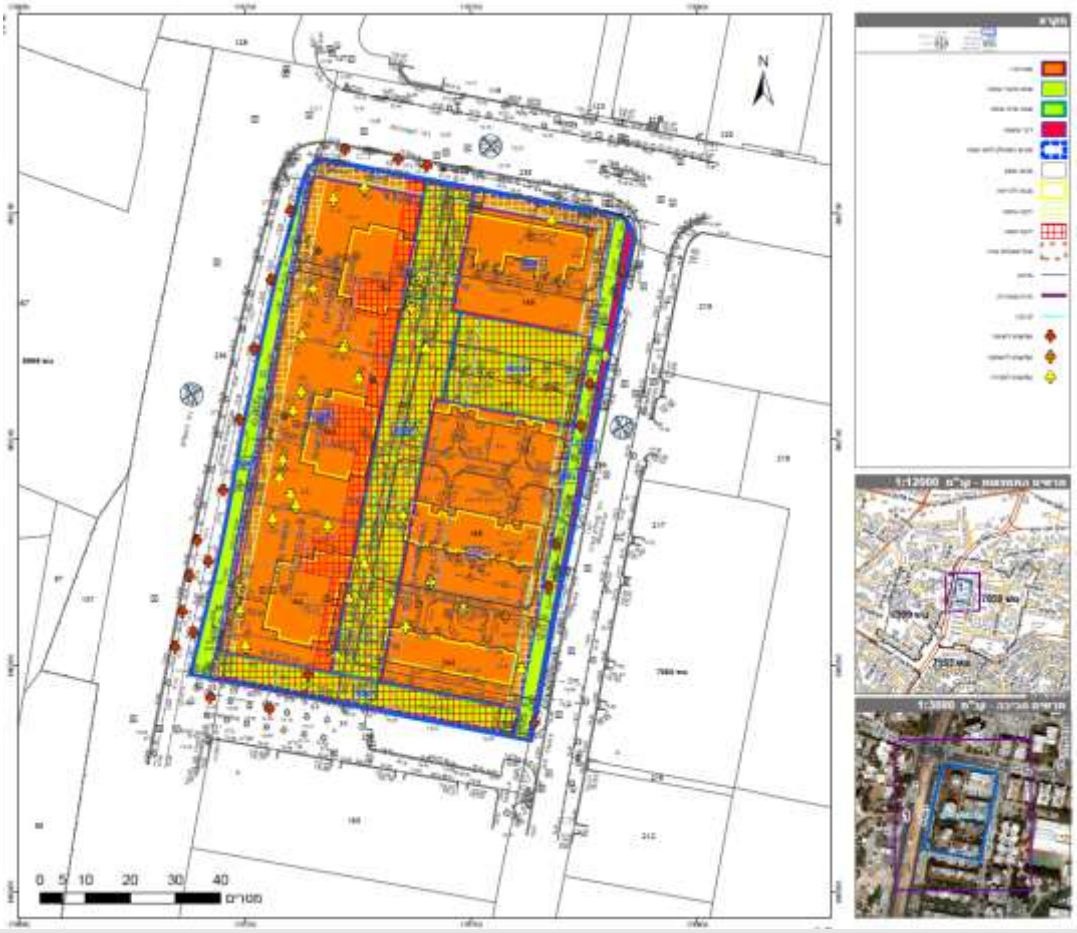
חלקה	162	163	164	168	167	166	166
בנין	שד' ירושלים 203	שד' ירושלים 205	שד' ירושלים 207	קהילת קנדה 2	קהילת קנדה 4	קהילת קנדה 6	קהילת קנדה 8
מס' קומות	4	4	4	4	3	3	3
מס' יח"ד	16	16	16	16	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה= שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר= 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר= 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר= 102 מ"ר	טיפוס טז 65 מ"ר + 17 מ"ר = 82 מ"ר	טיפוס ו 67 מ"ר + 44 מ"ר = 111 מ"ר	טיפוס ו 67 מ"ר + 44 מ"ר = 111 מ"ר	טיפוס ה 67 מ"ר + 17 מ"ר = 84 מ"ר
שימושים	**מגורים**						

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
מגורים ג'	8,094	92.06
שביל להולכי רגל	208	2.37

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	490	5.57
סה"כ	**8,792**	**100**



מצב תכנוני מוצע:



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	98.95	1.13
מגורים ד'	5,749.42	65.57
שטח פרטי פתוח	2,260.65	25.78
שטח ציבורי פתוח	659.07	7.52
סה"כ	**8,768.1**	**100**

מוצע תוכנית לפינוי בינוי הכוללת איחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות להריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10 ו-15 קומות. בניית 3 בניינים בני 15 ק לאורך רח' קהילת קנדה ו4 בניינים בני 10 קומות לאורך שדרות ירושלים סה"כ יח"ד 388במקום 100 הקיימים במרחב התכנון. יחידות דיור החדשות הינם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ 80 מ"ר שטח כולל.

התוכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת בשטח של כ 1500 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף התוכנית מגדירה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע וקומה ראשונה כלפי רחוב קהילת קנדה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר שטח כולל. לשטח זה יתווסף שטחי חצרות ומרפסות גג.

התוכנית קובעת שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שישמש כמרחב פתוח שכונתי ומעברים בהמשך לתוכנית קהילת קנדה מדרום, ויאפשר מעבר בין רח׳ קהילת קנדה לשדרות ירושלים בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ״ר. בנוסף התוכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה במגרשי המגורים כך שהמרחב הפתוח יתחבר לשטחים הפרטיים הפתוחים, ויאפשר הרחבת המדרכות בהיקף התוכנית.

התוכנית קובעת הרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה ושינוי מיקום שצ״פ משדרות ירושלים והעברתו בצמידות לרחוב קהילת קנדה.

לכל מרחב התכנון מתוכנן מרתף חנייה אחד. התוכנית תבוצע בשלב אחד.

חוו״ד היחידה האסטרטגית:

- כאמור, היקף שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית גדול בהרבה ממה שהפרויקט המוצע יכול להכיל. זאת בשל היקף יחידות הדיור הגבוה המוצע בפרויקט שמשמעותו צפיפות של כ- 47 יח״ד / לדונם .
- יש לציין כי על אף שבאזור קיימים שירותי ציבור נורמטיביים, אלה נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת. המשמעות היא כי תוספת האוכלוסייה המשמעותית המוצעת בתוכנית תהנה מהשירותים הקיימים כמו מרכז קהילתי ובית ספר, אך עדיין בשל המעמסה על התשתיות יש להקצות שטחי ציבור גם בתחום התכנית.
- להלן המלצות המהוות את הדרישה המינימלית לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה להתגורר במתחם:

- **<u>מגרש למבני ציבור</u>** : הקצאת שטח ציבורי בנוי במסגרת המבנים הסחירים שיאפשר בעתיד פעילות של אשכול גני ילדים (5 כיתות) בשטח כולל שלא יפחת מ- 1,000 מ״ר. בצמידות לשטח הציבורי יתוכנן כ-דונם שטח פתוח עבור חצרות. יש לתאם את אופן השתלבות הבינוי של השטח הציבורי עם אגף מבני ציבור בעת קידום התכנית (לפני הדיון בוועדה המקומית). השימוש הסופי יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.
- **<u>שטח ציבורי פתוח:</u>** בשל הצפיפות הגבוהה ניתן לתכנן כשפ״פ לטובת רווחת דיירי הפרויקט .

חוו״ד אגף התנועה:

- התוכנית גובלת בקו האדום ובסמוך לתחנת מחרוזת.
- קיים שביל אופניים דו כיווני לאורך שדרות ירושלים בנוסף מתוכנן שביל אופניים רציף על רחוב מחרוזת.
- תתוכנן רמפה אחת בלבד כניסה וחניה כולל לתפעול הבניין הרמפה תמוקם ברח׳ קהילת קנדה.
- תקן חניה למגורים : 0.8: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
- תקן חניה למסחר ובמני ציבור 100 :1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
- רמפת הכניסה לחניון תהיה בתוך קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
מגורים ד'	מגורים	500A	F,G	2018	9588	4608 (1)			
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור				800	200 (4)			
מגורים ד'	מגורים	500B	A,B,C,D	2883	10756	4020 (1)			
מגורים ד'	מסחר	500B			1200				
מגורים ד'	מגורים	500C	E	864	5685	3003 (1)			
מגורים ד'	מסחר	500C			300				
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500D		593					
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500E		1263					
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	500F		411					
מגורים ד'	<סך הכל>			8032 (5)	28329 (5)	11831 (5)		24580 (5)	

(1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השרות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.

(2) על פי תכנית ע'1.

(4) בנוסף יותרו שטחי בניה לטובת שטחי שרות מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

(5) מגורים ד' + שפ"פ.

הערות לטבלת הזכויות:

1.בתא שטח 500C תתאפשר הקלה במספר הקומות לעת הכנת תכנית עיצוב לשם הוצאת היתר בניה, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

2.במידה ותאושר הקלה לגובה בתא שטחח 500C יותר:

א. ניוד שטחים בסך של 1300 מ"ר, עיקרי + שרות, מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ב. ניוד של 12 יחידות דיור מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

<u>ביעוד "מגורים ושפ"פ":</u>

סה"כ יח"ד: 388

צפיפות: 48 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר (74 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)

א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח קטנות כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)

ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח קטנות כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח קטנות כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.

גובה כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית :10 קומות לאורך שדרות ירושלים, 15 קומות לאורך רח' קהילת קנדה
תכסית הבניה מעל הקרקע : 45%

שטח תמורה ליח"ד קיימת : 25 מ"ר

<u>שטחים ציבוריים בנויים</u> :
סה"כ שטח ציבורי בנוי : 1000 מ"ר שטח עילי כולל.
לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח הגגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ"ר, סך הכל 680 מ"ר. וכן שטחים עבור הצללה שיהיו בנוסף לשטחים אלו.
לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע הדרושים להפעלתם שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים.

טבלת השוואה :

נתונים		זכויות תב"ע	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	232	840
	מ"ר	9,848 תב"ע	עילי 40,160 תת קרקעי 24,580
זכויות בניה לקומה	אחוזים	לר	לר
	מ"ר	לר	לר
גובה	קומות	3(קהילת קנדה) 4 (שד ירושלים והמחרוזת)	10(שד ירושלים) 15(קהילת קנדה)
	מטר	10(שד ירושלים) 17 (קהילת קנדה)	35.2 (שד ירושלים) 55.9(קהילת קנדה)
תכסית		23%	45%
מקומות חניה		לפי תקן	388X0.8=311 מ"ח

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 סוכם על מתווה לשיתוף הציבור הנ"ל :
1. מפגש לכלל בעלי הנכסים במתחם המפגש נערך ע"י עיריית תל אביב יפו, (התקיים בפברואר 2020, במרכז אניס) המפגש כלל :
הצגת התוכנית וקבלת משוב מהדיירים אודותיה.
התייעצות עם בעלי הנכסים בנושאים שרלבנטיים למרחב הציבורי : השטח הפתוח בין הבניינים ומרחב ציבורי בנוי במתחם. מתן מידע על תהליך ההתחדשות, התקדמות התכנון, ולוח זמנים משוער.
2. מפגש ייעודי לקשישים ובעלי צרכים מיוחדים – הסבר על זכויות בתהליכי התחדשות עירונית.

3. מפגש שכונתי המיועד לבעלי עניין מהאזור הסובב את מתחם ההתחדשות ויפו בכלל:

<u>מטרה</u> : לעדכן וליידע בעלי עניין מסביבת המתחם (תושבים, בעלי נכסים, בעלי עסקים) אודות תוכנית התחדשות שדרות ירושלים 207-203 , להציג בפניהם את התוכנית ולענות על שאלותיהם.

<u>רציונל</u> : צפוי כי מתחם ההתחדשות יביא לשינוי פיזי ואחר באזור כולו, עקב גודלו, השפעתו הצפויה על היצע דיור זול באזור, השלכותיו על התנועה בסביבתו, והיותו חדש באזור שלא נבנו בו בניינים חדשים מזה זמן רב. לכן ראוי להציע הסברים אודותיו למושפעים מהשלכות אלה.

<u>מועד</u> : נקבע מועד שנדחה בעקבות הסגר באפריל, הועלה חשש שבשל התקופה אנשים לא יגיעו למפגש וגם כי מפגש דיגיטלי בזום אינו מתאים לאוכלוסית המקום בעקבות זאת הוחלט לשנות את הפורמט ולקיים מספר מפגשים מתחת לבתים באוויר הפתוח. מפגשים אלו יתקיימו לפני הפקדה בפועל.

זמן ביצוע :
שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0368191	שם התכנית תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת	מגיש התכנית צברים בשדרות בע"מ	עורך התכנית פרייס אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **בסמכות ועדת מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 8 דונם - התוכנית כוללת חיזוק 7 מבני מגורים וחקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים למסחר ושטחים ציבוריים בגויים	62 א, (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016)

התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 704 א יפו ג יפו ד	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית **סעיף 5.3.2**	+ קיים מסמך מדיניות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית, והוראות לעיצוב רחובות.	ס' 5.3.2. הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני ציר מעורב ציר ירוק עירוני	ס' 3.2.4, 2.5 - 4 רח"ק ר 71 שדרות ירושלים ס' 3.6.14 רחוב עירוני ס' 3.4.2 ציר מעורב ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ 5 רח"ק
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי תיעוד:** יאזור מגורים בבניה עירונית'	**מקבץ שימושים ראשי מגורים ס' 3.2.4** ס' 3.2.1 (א)(2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד נדרשת הוו"ד אסטרטגית. ס' 3.2.4 (ג)(2) צפיפות לא תפחת מ18 יח"ד לדונם	+ צפיפות - 48 יח"ד לדונם קיימת הוו"ד יחידה אסטרטגית
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים גלוים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים,**	ס' 3.2.4 (א)(4)(5) מקבץ שימושים נוסף	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירוני מתחם התחדשות עירונית ציר מעורב	ס' 3.2.4 (ב), 2.5 - 4 רח"ק ס' 5.3.2 בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי	+ 5 רח"ק
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית**	+ עד 1 רח"ק - כ 135 מ"ר למצללות (חצר מקורה) למבני ציבור

		תמותרת במגרש. ס' 3.1.4 (ו) מצללות או סככות לשימושים ציבוריים	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס' 3.2.5 (א)	+ 85% משטח המגרש המותאר (מגורים+שפיים) X 4 קומות
קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בניות נקודתית חריגות לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות המקובע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6 4.2.5-4.2.2,	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (עד 8 קומות). אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עד 15 קי	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים - 4.2.2, 4.2.6 בהוראות התוכנית.	+ 10 קי 15 קי לאישור הועדת המקומית –אישור לעליה בדרגת גובה אחת מעבר לנספח העיצוב העירוני. לוגא שטח 500C (15 קי) תתאפשר חקלה עד 19 קי
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש ס'4.2.3 הנחיות בדבר נטיעות ועצים ס'4.2.4	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוערה תחליט להפקיד תכנית המוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מתוח התקצאת לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הוועדת בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמגורט בסעיפים 4.1.1 (a)-(h)	+ בתא שטח 500A 1000 מייר שטח ציבורי בנוי
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, ציר ירוק עירוני	בכל שטח התכנית,	ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס' 3.6.14 רחוב עירוני ס' 4.1.1 (ד) הועדת המקומית רשאית לתת חלק הקצאת של שטח ציבורי – שפיים עם זיקת הנאה לציבור	+ מומלץ שפיים בכפוף לאישור הועדת המקומית
תוראות למרכיבי התכורה – 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: קווי מתעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה קווי מתען - אדום דרך עורקית רב עירונית שביל אופניים	ס' 3.8.2 (א) - דרך אזרקית-עורקית רב עירונית ס' 3.8.4- מתען ס' 3.8.1 – שביל אופניים	+ קיים נספח תנועה
איכות סביבה - סעיף 4.4 בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	בכל שטח התוכנית	ס' 4.4.3 ס' 4.4.4	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תנחיות כלליות לתכנון תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורידוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ס' 4.6.2 ס' 4.6.3-6	+

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלות)שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ עד 4 קי בהקלה
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין וכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הריסת מבנים וכות מעבר ויקת הנאה

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 23.11.2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 23.11.2020

ת.בחנם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכן את המדיניות העירונית להתחדשות שיכוני דרום יפו אשר מגדירה את כי לאורך שדרות ירושלים תהיה בניה חדשה עם חזית מסחרית. התכנון ממשיך את עקרונות התכנון של תוכנית קהילת קנדה תא/מק/4233 מדרום הכולל שפ"פ מרכזי החוצה את התוכנית צפון דרום, מיקום החזית המסחרית לאורך שדרות ירושלים והקפי הבינוי ברחוב קהילת קנדה.
התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכנים למסמכים כנדרש.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

שלומית זוננשטיין: התוכנית להתחדשות עירונית היא המשכית לקהילת קנדה מדרום שאושרה לפני כשנתיים בועדה. התחדשות עירונית לאורך שד' ירושלים והקו האדום.
מעוז פרייס: מציג את התוכנית.
אסף הראל: האם אנחנו בהגבלת גובה עד 15 קומות.
שלומית זוננשטיין: תתאפשר הקלה במידה ויאשרו לנו מהועדה המחוזית. כרגע זה לא בסמכותינו במידה וזה יאושר התוכנית מאפשרת בפינת קהילת קנדה מחרוזת את ההקלה ולהגיע ל19 קומות. התוכנית מחוייבת בתוכנית בינוי ועיצוב.
אסף הראל: לרוב התוכניות האלה בהתחדשות עירונית יש קצת בקהילת קנדה ומעבר לכביש מה שאתם מנסים לעשות יפו ג' לעשות שטח ירוק. לא ראיתי שטח ירוק או מבנה ציבור אין כאן. האם לא כדאי לנסות להעמיס על המגדלים האחוריים וכן באמצע לייצר חלל ירוק עם אופציה בהמשך לשב"צ.
אירית סייג: השטח הירוק המוצע כאן הוא שטח ללא חניה מתחת שמאפשר נטיעה של עצים בוגרים והתנהגות כשצ"פ. זהו שטח ירוק שממנו נגזר הרחק ומתחתיו אין חניה ומשמש שטח ירוק פתוח לציבור שמשמש שטח פתוח לנטיעה. הזזנו את הפרויקט קצת מערב כדי להרחיב את רח' קנדה.
אסף הראל: אם היית יכולה להעמיס 15 על אחד ואחד משתי הפינוי עושים 30 ומקבלים באמצע ירוק ואגם אם נצטרך חום נוכל לבנות.
אירית: לדעתי זה קצת קיצוני בפרוייקט הזה. לעלות של 30 קומות נראה לי קצת קיצוני.
אסף הראל: נכון שזה 15 מ' מצד אחד 10 קומות
אירית אסייג: זו אוכלוסיה אחרת
אסף הראל: אני מבין את האילוצים של תוכנית המתאר והזכויות ושהפרויקט יהיה כלכלי אבל אני תוהה
אירית סייג: זה יעבור לסמכות המחוזית אם נעלה בגובה.
אורלי אראל: אם תחליטו בעד אנחנו מפקידים בחודש הקרוב את התוכנית אם לא יהיו תיקונים ונקבל תוקף תוך שנה, אם מעבירים לסמכותם ועדה מחוזית התוכנית תופקד עוד שנה.
אסף הראל: השטח הירוק מאוד צר.
אופירה יוחנן וולק: ככל שאתה עולה בגובה ככה יהיה לאנשים פחות כסף לקנות.
רועי: בנתונים האלה אינטואיטיבית יותר שטחים ציבוריים אבל צריך להחליט אם לעשות זאת עכשיו או בעוד כמה שנים . ובאילוצים הללו עדיף לאשר זאת עכשיו.
אופירה יוחנן וולק: יש בינהם רווח בין הבניינים
מעוז פרייס: מסביר במצגת את המעברים בין המגדלים. יש רמפה אחת בכל הפרויקט וזה יתואם בתכנית העצוב.
שולה קשת: מדוע צפיפות יח"ד כזו גבוהה. למה צריך מכפיל בדירות חדשות וישנות בפרויקט שחלקות הגדול הוא בבעלות העיריה. המשמעות היא בניה לגובה שהיא גם יותר יקרה לתחזוקה. אני שמחה שמכניסים מבני ציבור מבלי להרוס שצ"פ. כמו כן צריך לחדד את הוראות הבניה לגבי מבני הציבור. חייב שיהיה רשום שמבנה הציבור יהיה במפלס הרחוב ומה היקף הזכויות שלו, איזה שימושים ציבוריים יהיו לו כל זה צריך להאמר בהוראות התוכנית. לא יתכן שיש החלטת הפקדה מבלי לעשות שיתוף ציבור.
התירוץ שבגלל הקורונה לא היתה אפשרות לדבר ולסביר לאוכלוסייה המבוגרת, אני מבקשת שלא תתקבל

החלטה מבלי שיהיה שיתוף ציבור. אם לא יהיה שיתוף ציבור אני אאלץ לבקש דיון חוזר במליאה של הועדה המקומית. בתוכנית הקודמת של קהילת קנדה היה הליך שיתוף ציבור וסקר חברתי. לכן יש לעשות סקר חברתי גם כאן. יש דירות קטנות בפרויקט הזה, דירה קטנה היא לא דירה בהישג יד היא בשכר דירה מופחת ואין כאן דיור ציבורי למרות שהעיריה ומינהל מקרקעי ישראל הם חלק מהבעלים, למה אין? למה העיריה מוותרת אל האפשרות הזו? יש כאן דיירים שנמצאים בדיור ציבורי ואם לא תדאגו להם הם יזרקו לרחוב. אני מבקשת שיוגדר בתוכנית ש10% בתוכנית יהיו דירות בהישג יד בבעלות פרטית בשכ"ד מפוקח ועוד 10% דיור ציבורי בשכ"ד מפוקח.
גידי מוזס: מדובר על מתחם בין כ100 בעלי דירות שגרים בבתים בתנאים קשים. התוכנית היא פרי של כמה שנים שמחכים לפרויקט הזה. יש פה בינוי שהמרחק ביניהם הוא 15 מ' ממערב למזרח הוא 20 מ' וצריך להתחשב בעלויות. אושר סקר חברתי ונעשו כמה וכמה מפגשי שיתופי ציבור, זה נערך יחד עם המשלמה ביפו וישבו שם עשרות משפחות ששאלו שאלות כי ההם רוצים פרויקטים דומים. גם הפרוקיט עצמו חתום מעל 80% כך שאנשים מצפים לפרויקט. נערכה בדיקה כלכלית התמורות וגם היקף הבינוי הכל עומד אל מול הבדיקה הכלכלית. לגבי המכפיל הבינוי או לגבי מכפיל יח"ד יש להבין כאשר אנחנו דורשים הרבה יחידות קטנות או שילוב רק של יחידות קטנות אז המכפיל הזה עולה, אבל מבחינת המטרים אנחנו שומרים על המטרים על מנת שתהיה לנו כלכליות לפרויקט, כל זאת על מנת לאשפר דירות זולות יותר ואוכלוסיות שונות והטרוגניות.
אסף הראל: לא הגבת להצעה שלי.
גידי מוסז: הליכה למחוז גם אם משנה בניה ולא בטוח שהיא טובה בגלל סיפור העלויות והמצב ההטרוגני של המשפחות אנחנו לא נוציא את הפרוייקט. זה בלתי אפשרי.
אסף הראל: ועם מפקידים 5 מבנים.
גידי מוסז: אי אפשר לאשר 5 מתוך 6 אין כלכליות לפרויקט.
אסף הראל: כדי לא ליצור עיכוב במקביל לנסות לראות אם אפשר להעמיס את המבנה הזה על האחרים.
גידי מוסז: כאשר אנחנו עם 5 מתוך 6 אין הבדל אי אפשר לבנות מקטעים. הכנסנו גנים בתוך מבני המגורים צריכים לאשר את הפרויקט הזה.
אסף הראל: אני חושב שהפרויקט צפוף מידי ומגיע לתושבי יפו מרחב ציבורי גדול יותר, במתווה הזה אני חושב שזה תכנון לא מייטבי ואני מעדיף ללכת למחוז ולהציע הצעת נגדית.
דורון ספיר: אני מציע את הצעת מה"ע
שולה קשת: לא ברור על איזה שיתוף ציבור דובר במסמך כתוב שיהיה מועד והוא נדחה. מצותת מתוך הדרפט.
שלומית זוננשטיין: שתוף הציבור נעשה אך לא הסתיים, נעשו מפגשים עם הדיירים, עם האוכלוסיה הקשישה נעשו מפגשים פרטניים. דיור ציבורי אין יש רק כמה יח"ד והיזם בפניה שלו שפנה לחברות המשכנות הם נדרשים ליידע את התושבים על התהליך שמתקיים ועל הזכויות שלהם. שיתוף הציבור לשכנים לא הסתיים אלא נעשה רק מפגשים עם ועד השכונה כהכנה לעשות את מפגשי שיתוף הציבור. את שיתוף הציבור נעשה לפני הפקדה בפועל.
שולה קשת: זה יהיה חסר ערך לפני הפקדה
שלומית זוננשטיין: במידה ויהיו הערות נחזור לועדה עם הערות.
חן אריאלי: כתושבת האזור שצריך להבין איזו שכונה ואיזה אנשים גרים שם. לעבור לגור במגדל מקשה מאוד על אחזקת הדירות והדבר יעזיב אותם את האזור. אני חושבת שצריך להיות דיור ציבורי. אני לא בעד התוכנית.
שולה קשת: חייבים לעשות כאן דיור ציבורי, ותעשו שיתוף ציבור.
<u>הצבעה</u> –
הצעת מה"ע והצוות
בעד: אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, דורון ספיר, רועי אלקבץ

הצעת אסף הראל- 5 בנינים שיהיה סיכוי לחצר באמצע
בעד: אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0023-20ב' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.

2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי, ציפי ברנד.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7418 בתאריך 06/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	09/07/2021
מעריב הבוקר	09/07/2021
מקומון ת"א	09/07/2021

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד ירדן אפרה ועו"ד גלית שיצר מטעם חברת צברים בשדרה בע"מ ואקרו התחדשות בת"א 05- יזמי התכנית
2. התנגדות מהנדס העיר בשם הועדה המקומית

התנגדות עו"ד אפרה ושיצר מטעם חברת צברים ואקרו			
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
5.5-5.13	ניוד 200 מ"ר משטחי בניה משימוש מסחר לשימוש מגורים תא שטח 500 c500 B	לדחות את ההתנגדות	ניוד שטחי מסחר מקומת הקרקע למגרש אחר יצמצמו גמישות ויכולת תכנון איכותי של קומת הקרקע, שטחי המסחר וקומת הקולונדות. מהות הבקשה מתבססת על הנחה כי יחידת אדריכל העיר יאשרו קומת קולונדות כפולה וחללים כפולים בגובה של 6 מטר ומעלה. מה שאינו תואם את המדיניות העיצובית ותכנון החזית המסחרית הסמוך מצפון.
5.14-5.20	הבהרה כי בסעיף 6.13.2 -סטיה ניכרת תהיה רק ביחס לבניינים בהם ניתנה הקלה לענין מספר הקומות (בנין C500) פיצול סעיף הנ"ל ביחס להקלה במספר קומות ולהקלה בקווי בנין	לקבל את ההתנגדות	ככל ויבוקשו הקלות במספר הקומות ליתרת הבניינים הדבר יעשה בהתאם לחוק ולשיקול דעת הועדה בעת היתר בניה. נכון לפצל את הסעיף לקווי

			בנין ולמספר קומות בנפרד.
התנגדות מהנדס העיר בשם הועדה המקומית			
	הקצאת 40 יחידות דיור בהשג יד (דב"י) מסך יחידות הדיור בפרויקט. בניהול ובבעלות אחודה, בהתאם לתנאים המוגדרים בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. (תקופה של 20 שנה ו40% הנחה ממחיר השכירות)	לקבל את ההתנגדות	בחינה כלכלית עדכנית שנעשתה באגף הכנסות מבניה ופיתוח נמצא כי ישנה התכנות כלכלית להגדלת התועלת הציבורית של הפרויקט באמצעות 40 יח"ד דב"י.
	תוספת הערה לטבלה 5 בתקנון התכנית על פיה ניתן יהיה לנייד עד ל700 מ"ר (עיקרי +שירות) בשימוש מגורים מתא שטח 500 C ל A500 ועד 8 יח"ד- זאת, ללא תוספת שטחי בניה , מספר קומות או יח"ד וללא שינוי בנפחי הבניה המאושרים.	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לטובת ייעול וגמישות התכנון המפורט בבנין המשלב שטחי ציבור מבונים ומגורים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדות עו"ד מטעם חברת אקרו וצברים לענין סעיף 6.13-סעיף סטיה ניכרת ולדחות את ההתנגדות בנוגע לטבלה 5 (ניוד שטחים משימוש מסחר למגורים).
לקבל את התנגדות מה"ע במלואה (תוספת סעיף לענין דב"י בתקנון ותוספת הערה לטבלה 5-ניוד שטחים). ולהמליץ למתן תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21ב' מיום 17/11/2021 תיאור הדיון:

עדי בסיס: מציגה תזכורת לתוכנית של שד' ירושלים קהילת קנדה.
עו"ד מיטל טויסטר: העלנו 2 סוגיות, בתכנון המקורי של התוכנית היו 200מ"ר שהיו בתא שטח C ביעוד מגורים. בשלב מסוים סברו שאי אפשר לאשר 19 קומות בתוכנית והקלה מעבר לתא\ 5000 ובעקבות זאת הורידו את הגובה ל15 קומות ובגלל האילוץ הזה נאלצנו להעביר את ה200מ"ר מיעוד מגורים במגרש C ליעוד מסחרי במגרש B. בסופו של דבר כן אושרו ה19 קומות ולכן במגרש C חזר הבינוי המקורי של 19 קומות. אנחנו מבקשים להחזיר את אותם 200 מ"ר, ולהוסיף לטבלה 5 שקובעת שמותר ניוד עד 200 מ"ר משטחי המסחר במגרש B לשטחי המגורים במגרש C.
הסוגיה השניה תיקון טכני לכך שהתוכנית קובעת הוראות סטיה ניכרת. בגלל שבתוכנית הוטמעו ההקלות על המאושר בתא\ 5000 הוגדר שתוספת קומות תהיה סטיה נכרת. נכון שזו סטיה ניכרת הוספת הקומות אולם זה רק במגרש C -ביתר המגרשים לא נוצלה האפשרות של הוספת קומות בהקלה מעבר לתכנית 5000 כך שאין סיבה שזה יהיה סטיה נכרת. זו הכוונה גם היום , כי כתוב בסעיף שהמגבלה היא בהוספת הקומות בהקלה ולא כתוב שזה רק למגרש C.
סעיפי הסטיה ניכרת כוללים 2 סעיפים נושא הקומות ונושא קווי הבנין ולכן בקשנו להפריד נושא הקומות הרלוונטי רק למגרש C ונושא קווי בנין ומרפסות רלוונטי זה באופן כללי.
עדי בסיס: מציגה את התנגדות מה"ע. אחת לענין דיור בהישג יד והשניה לבקשת היזם לאפשר גמישות לניוד עד 700מ"ר בשימושי מגורים ועד 8 יח"ד בין תא שטח A וB.

<u>מענים:</u>
עדי בסיס: ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע ואת ההתנגדות הטכנית של יזמי התוכנית לענין הסטיה ניכרת כולל פיצול הסעיפים סעיף 6.13. לגבי ההתנגדות הראשונה ממליצים לדחות אותה. מכיוון שבשלב תבע אנחנו לא נכנסים לפירוט של עיצוב אדריכלי. וגם כי לשינוי שטח מיעוד של מסחר למגורים יש הרבה משמעויות גם כלכליות, חברתיות וגם פרוגרמתיות. אנחנו למדים מפרויקטים סמוכים שיש מחסור בשטחי שירות בקומת הקרקע בשטחי קומת הקולונדה ולכן לא ממליצים לעשות את ההמרה ולא לאפשר את הפתח כי זה יבוא ע"ח תכנון מיטבי של קומת הקרקע. ברמה התב"עית אנחנו צריכים לאפשר גמישות למקסימום שטחים בקומת המסחר בגלל קומת הקולונדה על מנת שהפרופורציות יהיו נכונות.
עו"ד מיטל טויסטר: התוכנית קודמה בשת"פ עם העיריה. למרות ההתנגדות שהבענו להוספת הדב"י , אנחנו מוותרים על ההתנגדות להוספת הדב"י ומקובל על אקרו שיוקצו 40 יח"ד כפי שבקש מה"ע.

התכונית היא ביפו ד' עם ערכי קרקע נמוכים וקשה לייצר כלכליות וצירפנו דו"ח כלכלי וגם בלי הדב"י הרווחיות נמוכה. התוכנית מוסיפה שצ"פ וקובעת שפ"פ עם זיקת הנאה לגינה ציבורית יותר מ2 דונם ו1000מ"ר ציבורי מבונה . בלי הנושא של דיור בהישג יד אנחנו עם הרבה התועלות הציבוריות. בהתחשב בכל זאת אנחנו חושבים שהנחה של 40% ביפו היא לא סבירה ואנחנו מבקשים שתהיה הנחה יותר נמוכה. גם האופציה של הנחה שבין 20% גם היא בעייתית כי היא יוצרת חוסר ודאות של היזמים. אנחנו מבקשים מקבלים את ה40 יח"ד שיקבע שאחוז ההנחה יהיה 20%. יש הגיון שבאזור כזה ביפו ד תהיה הנחה.
בנוסף, בהתנגדות מה"ע התבקש שטח ממוצע של הדירות הדב"י יהיו 80מ"ר אנחנו חושבים שאין הצדקה לגודל כזה של דירות בדב"י גם מבחינת המעמסה שזה עושה לפרויקט וגם מבחינת הדירות עצמן שהם אמורות להיות נגישות ולכל היותר שיהיו 65מ"ר .
חן אריאלי: היה שיתוף ציבור איך כלל התושבים הגיב?.
עדי בסיס: באישור להפקדה נערכו 2 מפגשים עם התושבים. הנוכחות היתה מאד דלה ומה שעניין אותם זה המרחב הציבורי , קומת הקרקע, גובה הבניה ושטחי הציבור ולא הוגשו התנגדויות.
שולה קשת: לא הוצג בדרפט את הדיון של הערר אני מבקשת שיוסיפו לדיון הנוכחי. לא היה שיתוף ציבור ראוי וזה מאוד חריג שלא היו התנגדויות. יחד עם זאת אני מברכת על השינוי בהתנגדות מה"ע שבקשו הוספת יח"ד בהישג יד ע"ח סך היחידות בתוכנית. למרות זאת אני רוצה להדגיש ש-40 יח"ד זה לא מספיק בתוכנית כזו ועכשיו אני שומעת שרוצים להוריד את הנחה מ40% ל20% . כמו כן לא הוצג סקר חברתי בפני הועדה, אם מה"ע מצא שיש לבדוק מחדש את הכלכליות של התוכנית ומצא שהיא גבוהה מאוד מדוע לא בדקו את ההיבט החברתי. הקליניקה המשפטית אומרת שצריך שבתוכנית הזו תהיה חברת תחזוקה מנגנון שיאפשר להקל על הדיירים לאור הגדלת עלויות המגורים. אני מבקשת להרחיב את התנגדות מה"ע ולהוסיף זאת להוראות התוכנית לאור הבחינה הכלכלית החדשה שבוצעה ממילא צריך חברה שתנהל את הדיור בהישג יד. היה מקום לבחון את ענין של הצפיפות (לא הוגשו התנגדויות בנושא הזה).
מיטל להבי: שעושים תנאים להפקדה יש לוודא שהם מתמלאים.
עדי בסיס: כל התנאים להפקדה מולאו והוצגו לועדה כתנאי להפקדה.
מיטל להבי: אנחנו רוצים אוכלוסייה מגוונת משפחות וסטודנטים ודווקא באזור הזה בגלל השפ"פ של 1500 מ"ר ועוד שטחים פתוחים וזיקות הנאה יש פה עלויות אחזקה מאוד גבוהה לכן יש לקחת בחשבון לעשות קרן הונית כדי לתחזק את השפ"פ . לא יכול להיות שפ"פ לרווחת הדיירים בפרויקט. זו לא יכולה להיות ההגדרה. יש שתי הוראות סוטרות לגבי השפ"פ.
עו"ד רויטל טויסטר: יש הוראה בתוכנית סעיף 6.1.9
מאיה נורי: דיור בהישג יד לא צריך להיות רק ל20 שנה הוא צריך להיות לצמיתות כי בעתיד נהיה במצוקת דיור חמורה.
דורון ספיר: זה לא נכון כל כך כי אנחנו מאשרים עוד ועוד תוכניות והוא גדל.
עדי בסיס: אנחנו מבקשים לפי מה שיש בחוק בין 20% ל 40% , ללא הפחתה. אומנם זה מחירי שכירות של דרום העיר אבל גם היכולת של האוכלוסייה לשלם שכ"ד חודשי נמוכים בהתאם. זה יבחן בזמן הסכמים מול העיריה.
לגבי ממוצע יח"ד של הדב"י אנחנו דורשים שיהיה זהה כמו כלל התוכנית. לא דירות קטנות בלבד אלא היקף שטח שמאפשר תמהיל. אנחנו לא רוצים דירות של 120 מ' בדב"י אבל אנחנו יודעים לקבוע תמהיל מגוון וגם נוסיף בתקנון סעיף שמדבר על תמהיל הדב"י. ואם מדברים על סך השטח כאשר הוא מתחלק ליח"ד אנחנו נפחית את הדירות הגדולות ע"ח דירות קטנות שיהפכו לבינוניות. אנחנו לא רוצים רק דירות דב"י קטנות. לענין תחזוקה יש קרן הונית.
ובשטחי השפ"פ היום אנחנו מגדירים בתקנון שכל קומת הקרקע היא בזיקת הנאה והיא בתחזוקה או עירונית או יזמית שיבחנו בתוכנית העיצוב בהתאם לשטחים ולרצונות של כולם. יש לזה קרנות מיוחדות והערה גנרית בתקנון. בגלל שזו תב"ע שקודמה לפני הרבה זמן יש לוודא שכתוב כי זיקת ההנאה משמשת לכלל הציבור למעבר ולהשהיה ל24 / 7 ובלי גדרות.
דורון ספיר: ממליץ לקבל את המלצת הצוות ולקבל ההתנגדויות בחלקן לתת תוקף לתוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0023-21ב' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

1. לקבל את התנגדות מה"ע במלואה.
2. לקבל חלק מההתנגדות של אקרו וצברים לעניין סעיף 6.13 – סעיף סטיה ניכרת.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

<u>דיווח לועדה :</u>
תיקון טעות סופר כאשר טבלת ההקצאה והאיזון הכילה עמוד אחד מיותר שהשתרבב לטבלה ללא צורך (עמ׳ 4 לטבלה שהתפרסמה למתן תוקף)
למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה , ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חו״ד תחום מקרקעין:</u>
אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 16.3.2022

דיווח:
טעות סופר בדרפט שהובא לדיון בוועדה.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מז'-רח' הירקון ; צפ'-רח' גאולה ; דר'-רח' הרב קוק ; מע'- חלקות 115,30 גוש 6914 (בנין על הרב' סמואל)

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6914		25	
6914		26	
6914		27	
6914		28	
6914		29	
6914		34	
6914		35	
6914		36	

שטח קרקע: 3.14

מתכנן: אדר' אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל

<u>מצב השטח בפועל:</u> חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 3-1 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח׳ הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

<u>מדיניות קיימת:</u> לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר.
הרחבת רח׳ הירקון.
תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח׳ נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר),
לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפינריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

<u>מצב תכנוני קיים:</u> על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח׳ הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינוייה) שקבעה יעוד למגורים ב׳, תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם.
התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ׳ מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.
התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ״א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ״א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות.
יש לציין שבשינוי לתמ״א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ״א) יועדו למלונאות.

<u>המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בועדה המקומית ע״י היזמים בתאריך 22.2.2006:</u>

1. <u>איחוד החלקות</u> למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח׳ הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ׳.
2. <u>קביעת זכויות בניה</u> לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור **400%** משטח המגרש לאחר הרחבת רח׳ הירקון (כ- 3.1 דונם) ובשטח כולל של **12,550** מ״ר שטחים עיקריים ו- **5,000 מ״ר** שטחי שרות מעל הקרקע.
מתוך סה״כ השטחים העיקריים **8785 מ״ר** יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו- **3765 מ״ר** למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
3. <u>הגדרת בינוי</u> של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עילית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
4. <u>הגובה המוצע והתפלגות השימושים</u> : קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה״כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
5. <u>מספר יחידות הדיור</u> המוצע למגורים : 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור : כ- 75 מ״ר.
6. <u>קוי בנין</u> : קדמי 0 לרח׳ הירקון ב- 5 הקומות הראשונות, 1.0 מ׳ בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ׳ לרחובות גאולה והרב קוק.
7. <u>חניה</u> : מוצעת קומת חניה,טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח׳ גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח׳ הרב-קוק. החזית רח׳ הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט׳ 2006ב- 5):
חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו – 50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי , מול מה״ע וצוות תכנון מרכז.

<u>02.04.2008: דיון בהפקדה.</u>

<u>מצב מוצע חדש בהמשך להחלטת הועדה כמפורט לעיל ולאחר בחינה מחודשת של הבינוי:</u>

1. במקום 2 מגדלים מוצע בינוי נמוך מלווה רחוב בגובה 4 קומות מעל קומת כניסה ומעליו מגדל אחד בגובה 15 קומות. סה״כ גובה הבניה 19 קומות מעל קומת הכניסה.
2. היקף זכויות הבניה לשטחים עיקריים המוצע – 350%, 180% למגורים ו- 170% למלונאות.
3. השימוש למלונאות יהיה במבנה הנמוך מלווה הרחוב. במפלס הקרקע תהיה חזית מסחרית. השימוש למגורים ימוקם במגדל מעל המבנה הנמוך.

4. תהיה הפרדה בין השימושים השונים באיזור הלובי וגרעיני המדרגות והמעליות וכן תהיה הפרדה במרתפים בין מקומות החניה למגורים לבין

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לבניה חדשה לפי תכנית מ':	**180%** למגורים
		146% למגרשים קטנים מ-500 מ"ר	**170%** למלון ומסחר
		180% למגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה.	סה"כ
		250% למלונאות במגרשים מעל 1.0 ד'.	**350%** משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (3.138 ד').
	1. **מ"ר**	180% = 5628 מ"ר שטחים עיקריים.	**5628 מ"ר** למגורים **5355 מ"ר** למלון ומסחר סה"כ **10,983** מ"ר שטחים עיקריים
גובה	קומות מטר	4-5 קומות מעל קומת עמודים וחדרים על הגג.	19 קומות מעל קומת כניסה.
מקומות חניה			בהתאם לתקן החניה במרתפי חניה.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות:
מוצע לאשר את התכנית בכפוף להערות להלן:
1. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו בהתאם לקו הבנין המאושר בתכניות הגובלות מצפון ומדרום לתכנית.
2. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ- 4.0 מ'.
3. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
4. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
5. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
6. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
7. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
8. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכניות לועדה המחוזית.

מהלך הדיון:

אדר' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית.
היזם מבקש 200% בניה למגורים ו – 200% אחוזי בניה למלונאות.
אלישע מבקש שחישוב זכויות הבניה יגזרו מהשטח ברוטו.

הועדה מחליטה (2.4.2008):

לאשר להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להערות ותנאים הבאים:
1. שימוש מלא למלונאות בהיקף בניה של 450% בכפוף למגבלות התכסית והגובה המוצעים בתכנית.

2. כחלופה – שימוש למלון ומגורים בהתפלגות: 60% למלון ו – 40% למגורים בהיקף בניה של 400% בכפוף למגבלות התכסית והגובה המוצעים בתכנית.
3. תנאי לאישור התכנית אישור הקלה מתמ"א 13 ואישור וולחו"ף.
4. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו 4.0 מ' לאחר הרחבת רח' הירקון.
5. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ – 4 מ'.
6. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
7. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
8. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
9. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
10. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
11. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכניות לועדה המחוזית.
12. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ודוד עזרא.

<u>דיון נוסף 30.01.2013:</u>

- <u>בעלי הקרקע הנוכחיים רכשו את הקרקע לאחרונה, מפאת התמשכות תהליכי העברת הבעלויות, והעובדה כי עברו למעלה מ- 4 שנים מיום אישור התכנית להפקדה, מובאת התכנית בשנית לאישור הוועדה המקומית.</u>
- <u>התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים .</u>
- <u>יוזמי התכנית אינם מהוים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הועדה המחוזית , הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.</u>

- בקשת בעלי הקרקע לפרוייקט בשתי חלופות:

- <u>חלופה –א</u> לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית ולשנות את החלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה <u>לשימוש מלון ומגורים</u> ולהתאימה להחלטה קודמת מיום 22.02.2006, ולפיה חלוקת השימושים בתכנית יהיו 400% שטחי בניה עיקריים בחלוקה של 50% למלונאות ו – 50% למגורים לפי הפרוט הבא:
  1. פרוט קומות: קרקע + 5 קומות מסד+ קומה מפרידה + 13 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה. סה"כ 21 קומות.
  2. גובה בניין עד 83 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
- <u>חלופה – ב</u> לקדם התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 02.04.2008 ביחס לחלוקת שטחי הבניה <u>לשימוש מלונאי</u> בלבד לפי 450% שטחי בניה עיקריים , לפי הפרוט הבא:
  1. פרוט קומות: קרקע + 5 קומות מסד +קומת מעבר + 15 קומות מגדל + קומה טכנית גבוהה/כפולה סה"כ 24 קומות.
  2. גובה בניין עד 94 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

חו"ד הצוות:
<u>ממליצים לצרף את הוועדה המקומית כיוזמת התכנית</u> ולקדמה להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. חלופה שימוש מעורב - חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
   - מלונאות :עד 200% שטחי בניה עיקריים + 50% שטחי שרות.
   - מגורים :עד 200% שטחי בניה עיקריים + 40% שטחי שרות.
   - מסחר (חובת הקמה בקומת הקרקע) :בנוסף למפורט, 400 מ"ר שטחי מסחר + 30% שטחי שרות.

- שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): עד 12 מ"ר ליח"ד, 8 מ"ר לחדר מלון.
- פרוט קומות: קומת קרקע + 5 קומות מסד + קומה מפרידה + 13 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה/כפולה בגובה מקסימלי של 6 מ' ברוטו (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) עד 21 קומות.
- גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 85 מ'.
- רוחב קומת מגדל מקסימלית 25 מ' .
- תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
- יסומן תחום איתור למיקום מגדל.

2. חלופה ב שימוש מלונאי בלבד – חלוקת שטחי הבניה תהיה כדלהלן:
   - 450% שטחי בניה למלונאות בלבד– כולל שטחי מסחר.
   - שטחים למרפסות (בנוסף לאמור לעיל): 8 מ"ר לחדר מלון.
   - גובה בניין יחסי (מעל פני המדרכה הסמוכה) מקסימלי 90 מ'.
   - פרוט קומות: עד 24 קומות.

3. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
4. הקלות בקווי הבניין ובגובה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
5. תמהיל דירות לפי מדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי 50 מ"ר ברוטו.
6. גובה קומת קרקע /קומה מפרידה – מקסימום 6.0 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מלון/מגורים – מקסימום 3.6 מ' ברוטו.
8. חובת הקמת מסחר בקומת הקרקע לפי השטחים המוצעים בכל אחת מהחלופות.
9. ירידה לחניונים/דרך שרות תהיה בתחום הבניין ולא במרווחים הצידיים.
10. חניון ציבורי לבאי החוף:
    - תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניון ציבורי לבאי חוף הים, וזאת בנוסף למקומות החניה נדרשים עפ"י התקן.
    - לצורך מימוש האמור לעיל יתווספו עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר עפ"י תכנית ע1.
11. בניה ירוקה - בקשות להתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להבטים של בניה ירוקה לרבות – שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכד'), מחזור פסולת, חלחול מי נגר , מחזור פסולת בניין בזממן עבודות חסכון ושימוש חוזר במים, אוורור טבעי בבניין וכיוצ"ב.
12. תנאים למתן היתר בניה:
    - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
    - עמידה בתקני משרד התיירות.
    - רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרוייקט.
    - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו. לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
    1. חתימת היזם על כתב התחייבות הנועד להבטיח את הנושאים הבאים:
       - המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד מונה גז אחד וכד')
       - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
       - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו כל מכירה תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח ספציפיות לגורמים ספציפים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
       - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

2. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה ומה"ע.
3. חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

14. זמן ביצוע – אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו,במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

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 0002-13ב' מיום 30/01/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
צבי לוין: מציג את שלושת הפרוייקטים ביחד. הירקון 27-23, הירקון 37-33, והרברט סמואל 18 שלושת הפרוייקטים יהיו למלונאות מגורים ומסחר.
אדר' אלישע רובין: מציג את הפרוייקט בירקון 37-33 דיון נוסף להפקדת התוכנית.
שמואל גפן: מה יהיה רוחב הרחוב אחרי הפקעה?
אדר' אלישע רובין: רוחב 45 מר'.
צבי לוין: ב2008 הועדה המליצה שהשימושים יהיו 60% מלונאות ו40% מגורים. היזם ביקש שנמליץ 200% ו200% ואנחנו מבקשים לשמור על המדיניות הזו.
שמואל גפן: כלומר אתה סוטה מהמדיניות 60/ 40.
אהרון מדואל: אם זה איזור לתכנון בעתיד - אני לא מבין לא צריך לאשר מגורים על הים.
צבי לוין: הועדה המקומית מתבקשת להיות שותפה לתוכנית מאחר ובעלי הקרקע שחתומים מהווים פחות מ50% מסך בעלי קרקע.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחוו"ד צוות ובתנאים הבאים:
סך זכויות הבניה יהיו 400% שטחים עיקריים. חלוקת השימושים לפי 60% למלונאות ו40% למגורים.
לזכויות אלו יתווספו שטחי מסחר כמצויין בחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל ואסף זמיר.
<u>דיווח:</u>
<u>טעות סופר בדרפט שהובא לדיון בוועדה.</u>

בדראפט נכתב:

- <u>יוזמי התכנית אינם מהוים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית , הוועדה המקומית נדרשת להצטרף ליוזמי התכנית.</u>

להלן התיקון הנדרש:
במקום המילה "יוזמי" התכנית, צ.ל. "מגישי" התכנית.

- <u>יוזמי התכנית אינם מהוים בעלים של למעלה ממחצית משטחי הקרקע בתכנית, עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית , הוועדה המקומית נדרשת להצטרף למגישי התכנית.</u>

בישיבתה מספר 0008-13ב' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר' צבי לוין: מציג הדיווח.
דורון ספיר: האם יש לנו כתב שיפוי מלא?
צבי לוין: כן
דורון ספיר: מבקש שכתב השיפוי ייבדק ע"י היועצת המשפטי על מנת לבחון כי הוא מכסה את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.

<u>הועדה מחליטה</u>:

לאשר את הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התוכנית בכפוף לכך שכתב השיפוי משפה את הועדה המקומית גם כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ערן לב, שמואל גפן, דן להט וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 824 מיום 22/06/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7237 בעמוד 4738 בתאריך 30/03/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	07/04/2016
העיר	07/04/2016
ישראל היום	08/04/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד אבי סויצקי	ברקוביץ 4 - מגדל המוזיאון תל אביב 6423806
עו"ד בצלאל גרוס	רחוב קפלן אליעזר 2 תל אביב - יפו 6473403
עו"ד צילקר עופר	יגאל אלון 67 תל אביב 6744317
ענת בירן	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
עפר טויסטר	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
שחר פריזט, עו"ד	רחוב תש"ח 2 תל אביב - יפו 6209311

1. <u>טענת ראס החזקות, סיטי פט פארק וגל מתש אחזקות – ע"משרד עו"ד "שיבולת"</u>

טענה	מענה	המלצה

רקע - המתנגדים רכשו קרקע במרחב הכלוא בין הרחובות : הירקון, יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה. (מרחב הצפוני למרחב התכנית המוצעת)		
יש לקבוע בתכנית שמספר הקומות שניתן יהיה לבנות במקרקעי התכנית יהיה 25 קומות בחזית להרברט סמואל ולא 21 קומות כמוצע בתכנית.	מספר הקומות שנקבע בתכנית הוא פועל יוצא של סך הזכויות חלקי התכסית לקומה !. הוועדה המקומית אינה מתירה "לנפח" את הבינוי המוצע בתכניות כך שיווצרו חללים שאינם ניתנים למימוש כמו גם הוועדה המקומית אינה מתירה הקמת קומות בעלות חלל כפול ו/או גלריות לאורך חוף הים.	לדחות את ההתנגדות.
יש לקבוע את חלוקת השימושים בתכנית ל 50% מלונאות ו 50% מגורים (במקום 60% למלונאות ו 40% למגורים כמוצע בתכנית)	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	לדחות את ההתנגדות.
יש לחשב את שטחי המלונאות הבנויים בטרם מתן תוקף לתכנית יילקחו בחשבון במסגרת חישובי שטחי המלונאות שיבנו לאחר מתן תוקף לתכנית.	במרחב התכנית לא קיימים שטחים מלונאיים בנויים – התנגדות לא רלוונטית.	לא רלוונטי
יש לקבוע בתכנית שניתן יהיה לנייד זכויות לשימור ממקרקעין אחרים בעיר תל אביב למקרקעי התכנית לטובת מלונאות.	זכויות הבניה המבוטאות ברח"ק 6.0 נגזרות מהמוצע בתכנית המתאר. התועלות הציבוריות הנדרשות בהתאם לתכנית המתאר עשויות להכיל ניוד זכויות משימור כל זאת עד לרח"ק המקסימלי האפשרי ולא מעבר לכך.	לדחות את ההתנגדות.
יש לצמצם את ההפקעה הקבועה בתכנית לטובת הרחבת רחוב הירקון.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראיה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במסמך המדיניות מסומנת מטרה עירונית להרחבת רחוב הירקון ל- 21 מ'. כל התכניות שבמרחב 16 , דהיינו בין רחוב אלנבי בצפון לכרמלית מדרום, קבעו הפקעה כך שרוחה הדרך תהיה	לדחות את ההתנגדות.

	21 מ'. רוחב דרך זה נדרש עבור מדרכות רחבות ושיפור המרחב הציבורי.	
יש לצרף את מקרקעי המתנגדים לתחום התכנית כך שהקו הכחול של התכנית יחול גם על מקרקעי המתנגדים.	בעלי הקרקע – המתנגדים – מקדמים בימים אלו תכנית דומה במרחב הצפוני. לכשיבשיל התכנון יובא לבחינת הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות.

2. <u>טענת לוקמייר לימיטד – ע"י עו"ד דפנה תמיר .</u>

טענה	מענה	המלצה
התכנית המופקדת מתעלמת מחלקת המתנגדת ומהבניין הבנוי בה , חלקה 30 בגוש 6914 הנמצאת ממערב לגבול התכנית. התכנית פוגעת במתנגדת ונעדרת כל ראייה כוללת.	התכנית קודמה בהתאם למתחם 16 לפי תמ"א/ 13 / 4 , (שהינו מתחם 502 ב' עפ"י תכנית המתאר תא/5000) שאושר בוועדה המחוזית ביום ה- 30.12.2013 עם ראיה כוללת של חוף הים של תל אביב-יפו בכלל, ומתחם 16 בפרט. במגרש הפונה לים קיים בניין שאינו שייך למרקם הבניינים הכלולים בתכנית, מדובר בבניין חדש יחסית, שהינו מגרש "חריג" בייעוד מגורים על קו החזית של רחוב הרברט סמואל. מבחינה תכנונית אין מניעה לתכנון נפרד של המתחם הכלול בשטח התכנית , תוך הותרת מגרש המתנגדים בהתאם לייעודו התקף. זאת ועוד, הכללתו של מגרש המתנגדים בתכנית איחוד וחלוקה עם המגרש הנדון תביא לכך שמגרש זה "ישאב" את רוב זכויות הבניה שבתכנית ונראה כי תסכל כל אפשרות מעשית למימושה.	לדחות את ההתנגדות.
פגמים בתכנית הנובעים מכך שבניין המתנגדת ממוקם במרחק מטרים ספורים מהבינוי המוצע בתכנית : • מטרדי רעש וזיהום הנובעים ממיקום כביש הגישה לחניון וכביש שרות לפריקת אורחי המלון כמו גם פריקה	הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון	לקבל את ההתנגדות.

וטעינה של סחורות. • מיקום חדרי אשפה ושירות הפונים לעבר מגרש המתלוננת. • יש למקם את האזור הלוגיסטי של הפרוייקט מתחת לפני הקרקע.	אקוסטיים כלפי המבנים השכנים.	
"הרצועה הירוקה" בין חלקת המתנגדת לבין המתחם הינו כללי ובלתי מחייב, לא הוכנסו הוראות בתכנית לעניין זה.	הוראות התכנית תכלולנה הוראות להבטחת הקמת הרצועה הירוקה .	לקבל את ההתנגדות.
יש להגדיר כי ייעשה שימוש בקיר אקוסטי שיצמצם את הפגיעה בבניין המתנגדת ובדייריו.	הוראות התכנית תכלולנה הוראות למיגון אקוסטי באזור רמפת הירידה לחניון וכביש השרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו לנושא פתרונות מיגון אקוסטיים כלפי המבנים השכנים	לקבל את ההתנגדות.
יש לקבוע כי ההוראות בדבר הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה ומתקנים הנדסיים יהיו בהוראות התכנית ולא בתכנית העיצוב האדריכלי.	ההוראות להקמת מתקני אשפה ומתקנים טכניים מתעדכנות מפעם לפעם. ייתכן ויעבור זמן בין אישור התכנית לבין מימושה כך שהוראות בדברים אלו לא יהיו רלוונטיים. התכנית כן קובעת כי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עירית תל אביב הנותנת דעתה לכלל עניינים אלו הינה תנאי למתן היתר בניה .	לדחות את ההתנגדות.
לא בוצע תסקיר השפעה על הסביבה כנדרש בחוק.	המשרד להגנת הסביבה פטר את התכנית מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה(מכתב מיום ה- 01-07-2015)	לדחות את ההתנגדות.
ראוי היה לבצע הליך של שיתוף הציבור בתכנו שהינו בעל השלכות נרחבות.	לא כל תכנית נדרשת להליך שיתוף ציבור. היות ותכנית זו תואמת את תכנית המתאר ת"א 5000 עליה התקיים הליך שיתוף ציבור מקיף, והיות והתכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית החלה על המרחב שבין הרברט סמואל לירקון הועדה המקומית לא חשבה שיש לערוך הליך שיתוף ציבור נוסף.	לדחות את ההתנגדות.

3. טענת בעלי דירות הירקון 35/א - ע"י עו"ד בצלאל גרוס

היזם תכנן והגיש את התכנית המוצעת לא רק על שתי החלקות בבעלות היזם, כי אם צירף חלקות אחרות בבעלות אחרים , כולל בבעלות המתנגדות, שלא שותפו בסוד הכנת התכנית.	חוק התכנון והבניה מאפשר להכין תכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לתנאים הכלולים בחוק. ולכן הועדה המקומית נכנסה בנעלי החלקות האחרות.	לדחות את ההתנגדות.
התכנית המוצעת הינה למעשה ניסיון השתלטות של היזם על רכושן של המתנגדות, המשמש כיום למגורים, למבנה המיועד להריסה כנגד הענקת זכויות ערטילאיות מופחתות במגרש אחד, שבעיקרו נועד למלונאות עם הגבלות חמורות שלא ניתן למימוש על ידן.	התפלגות שימושי הקרקע, כמו גם זכויות הבניה ונפחי הבניה, תואמות לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות הוועדה המקומית. מרחב התכנית כולל חלקות הכפופות לתא/1200 הקובעות את החלקות הללו ל"אזור בתכנון בעתיד". התכנית קובעת ייעודי קרקע שימושים וכו' , ע"י כך מאפשרת התפתחות רצועת החוף ובניה למגורים ומלונאות. לאזור שהיה "מוקפא" שנים רבות.	לדחות את ההתנגדות.
אין בעובדה שבהוראות התכנית נכתב שם הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כמגיש נוסף של התכנית, כדי לקבוע כי הינה מגישת התכנית.	בהתאם להנחיות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית – קביעת תנאי סף – ישנה דרישה כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לצורך קידום התכנית. מכיוון שהתכנית עונה לעמדת הוועדה המקומית ותכנית המתאר תא/5000 , כי אז צוות התכנון המליץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישה ואכן הוועדה המקומית בהחלטתה הצטרפה כמגישה.	לדחות את ההתנגדות.

נפלו פגמים בהליך הכנת התכנית והפקדתה.	הליך ההפקדה אושר במוסד התכנון הרלוונטי – הועדה המחוזית.	לא רלוונטי
1. היזם מנסה באמצעות לוח ההקצאות להוסיף זכויות בשיעור 1% לטובתו ע"ח המתנגדות האחרות. 2. מקדמי השווי לחלקות היזם לעומת חלקות אחרות יוצרות הטעיה לטובת היזם. 3. השמאית לא בצעה בדיקה על חלוקה וייחוד הבעלות בדירות ופס"ד בענין פרוק שיתוף. 4.לפי טבלת הזכויות של השמאית קיימת טעות כי בעל חלקה של פחות מ-500מ"ר צריך לקבל פחות זכויות. 5. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 38 6. השמאית לא לקחה בחשבון במצב הקיים את תמ"א 13 תיקון 4 שבהפקדה לפיה חלקות באזור מגורים ומלונאות צ"ל שווי מופחת 7. שמאית התכנית טועה במקדמים למיקום שמאי המתנגדת סובר אחרת. 8. שווי תרומת המבנים צריך להיות שווה בכל החלקות.	1. הנושא נבדק ע"י שמאית התכנית ולא נמצא עיוות בהקצאת הזכויות בין הבעלים 2. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים. 3. אין זו תפקידה של השמאית זה עניין שבין הבעלים 4. טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון 5.אין צורך בבדיקת תמ"38 שהינה זכויות מותנות ולא מוקנות ע"י הועדה. 6. אין השפעת שווי במצב הקיים לתמא 13. 7. . שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים 8. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים כמו כן נבדק נושא השוויים הדיפרנציאלים של תרומת המבנים ונמצא כתקין בגלל סוגי בניה שונים בשטח.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4.לקבל את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות

טענת חברת תמי ושרי אחזקות בע"מ – ע"י עו"ד עופר צילקר .

טענה	מענה	המלצה
חוסר התאמה לתכנית המתאר תא/5000 לעניין הוראות "אזור מוטה מלונאות" בו נקבע כי לא פחות מ- 30% משטחי הבניה יהיו מיועדים למלונאות.	החלטת הוועדה המקומית לחלוקת שטחי הבניה , 60% מלונאות ו 40% מגורים, אינה סותרת הוראות המפורטות בתא/5000.	לדחות את ההתנגדות.
קיים ספק בעניין ה"כדאיות הכלכלית" של ייזום הבניה בהתאם לחלוקת היקפי השימושים לעיל.	עפ"י חוות דעת שמאית הוועדה המקומית התכנית נמצאה כלכלית וראויה וכדאית.	לדחות את ההתנגדות.
מטלות ציבוריות- המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית טומן בחובו עלויות ניכרות.	השטחים הציבוריים בתכנית נקבעו בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי אשר לקחה בחשבון בין השאר את כמות יח"ד המתווספות על ידי התכנית. התכנית מחייבת הקמת 50 מקומות חניה לציבור . קומת חניה (בהתאם לנספח התנועה) עשויה להכיל כ- 70 מקומות חניה, כך שקומת החניה עליונה (-1), עשויה להכיל את החניון הציבורי, החניה הנדרשת לשטחי הציבור והחניה הנדרשת עבור השטחים המסחריים.	לדחות את ההתנגדות.
התכנית קובעת כי "סך כל הדירות הקטנות " בפרוייקט לא יפחת מ- 20% מסך כל הדירות. יש לבטל סעיף זה מאחר והאזור מתאפיין בדירות יוקרה רחבות ידיים.	הועדה המקומית מעודדת תמהיל דירות מגוון. מדיניות זו אומצה גם ע"י הועדה המחוזית.	לדחות את ההתנגדות.
התכנית קובעת כי היא תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק ולא, תתבטלנה ההוראות מכח התכנית הזו. עוד נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית בעוד 7 שנים. יש להאריך מועד זה מאחר והזמן שנקבע אינו ריאלי לנוכח ריבוי הבעלים ועוד..	התכנית עצמה כוללת לוח הקצאות ואיזונים, כך שלא נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. 14 שנה למימוש תכנית הוא זמן אפשרי.	לדחות את ההתנגדות.

יש לחלק את שטח התכנית ל 3 מתחמי תכנון בהיקף בניה הזהה לזה שבתכנית המוצעת, כך יבוטל רכיב המושע והצורך בטבלאות איזון והקצאה.	מטרות התכנית הקובעות בין השאר את הרחבת רחוב הירקון כמו גם קבלת תכנון מיטבי אינן מתיישבות אם בקשה זו. סביר להניח כי היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות הניתן בתכנית יהיו שונים משמעותית.	לדחות את ההתנגדות.
המבנים בשטח התכנית אינם עומדים במבחן תרומת המבנים ולכן אין לתת בטבלת האיזון של השמאי שווי בגין מבנים.	שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים לפי תקן 15 השמאי מטעם משרד המשפטים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים קיימים בשטח יצוין שהתנגדויות לתכנית היו באופן סותר כאשר נשמעות טענות גם להצדקה לתרומת המבניסבאופן שונה מקביעת השמאית.	לדחות את ההתנגדות
חלקות 26 ו-27 שטחן קטן מ-500מ"ר ולכן צריכות להכנס לטבלת האיזון במצב הנכנס עם שווי קרקע לפי 146% ולא 180% לפי שמאי התכנית.	טענה זו נבדקה ע"י שמאית התכנית ונמצא שחלקות בקו בנין אפס גם אם שטחן פחות מ-500מ"ר מקבלות זכויות בניה מופחתות ויש צורך בתיקון טבלת האיזון.	לקבל את ההתנגדות
לדעת שמאי המתנגדת מקדמי השווי בגין מיקום החלקות במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאי התכנית אינם נכונים .	שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים.	לדחות את ההתנגדות
היקף הנתונים במצב המוצע כפי שנרשם ע"י שמאי התכנית אינם נכונים	הנושא ייבדק ויתוקן בהתאם בכל מקרה אין לכך השפעה על טבלת האיזון מכיוון שבמצב המוצע קיים מגרש אחד שבו מתחלקים כל בעלי הזכויות בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
עפ"י התכנות תכנונית עיקרון הבעלות המשותפת אינו מקובל על המתנגדים.	נושא הבעלות המשותפת במצב המוצע הינו בסיס התכנית כפי שהיא מוצעת תכנונית.	לדחות את ההתנגדות

4. ולרי קוסטובסקי – ע״י עו״ד עופר טויסטר .

התכנית אינה כלכלית.	ראה מענה קודם.	לדחות את ההתנגדות
אין לכלול את שטח המרפסות כחלק מהשטח המותר לבניה.	שטחי הבניה למרפסות הם מעבר לחישוב הרח״ק המקסימלי (6.0) שניתן בתכנית. הנחיות הוועדה המחוזית הם שטחים אלו יכללו כשטחי בניה בטבלא 5.	לדחות את ההתנגדות.
יש לשנות את הסעיף הקובע כי תכסית קומת המגדל לא תעלה על 800 מ״ר ברוטו (כולל מרפסות)	ניתן להגדיל את תכסית הקומה בשטחי המרפסות כמבוקש. כתוצאה מכך יש להקטין את מספר הקומות בהתאמה. ז״א יש להוריד קומה מסך הקומות דהיינו ייקבעו 19 קומות במקום 20 קומות.	לקבל את ההתנגדות.
מבוקש להתיר הבלטה של 1.60 מ׳ בקומות המעבר והמגורים בחלק המגדלי של הפרוייקט על מנת לקבל מראה אחיד וליניארי.		לקבל את ההתנגדות.
עקב הקרבה לים יש למנוע העמקת יתר של המרתפים ולבטל את הדרישה לעומק אדמה רציף מעל המרתפים לנטיעת עצים במגרש.	נטיעת עצים לאורך זיקות ההנאה במרחב הציבורי חיונית. ללא מילוי אדמה כאמור אין ייתכנות להישרדות עצים.	לדחות את ההתנגדות.
יש לשנות את סעיף 6.13 שעניינו השארה של לפחות 15% משטח המגרש עבור חלחול ומתן אפשרות לפתרונות חלופיים שיבטיחו ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים.	הוועדה המחוזית בהחלטתה על הפקדת התכנית קבעה כי תכנית ע/1 המאפשרת פתרונות כנ״ל לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.	לדחות את ההתנגדות.

התכנית מציגה ב"מצב מאושר" כי ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד". מבוקש כי ייעוד הקרקע במצב הקודם יהיה בהתאם לתכנית 44.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	לדחות את ההתנגדות.
החלטת ההפקדה הקובעת את גבולות ה"קו הכחול" וכוללת את הרחובות גאולה והרב קוק, על מנת להסדיר אותם סטטוטורית אינה נכונה גם אם יקבע כי תכנית 1200 חלה במצב הקודם שהרי תכנית זו (1200) לא ביטלה את הכבישים המצויים בתחומה.	ייעוד הקרקע הוא בהתאם לתכנית 1200 "אזור לתכנון בעתיד", קביעה זו מגובה בחוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומוסכמת על הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכניות דומות.	לדחות את ההתנגדות.
על מנת להגדיל את כדאיות התכנית מבוקש לבטל את הסעיף האומר כי "זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, תבוטלנה"	כי נפח הבניה הוא הקובע וכי זכויות בניה שלא נכנסות לקווי בנין תכסית ומספר קומות תבוטלנה בנוסף עמדת הוועדה המקומית היא כי למעט זכויות בניה שמקורן בתכנית השימור 2650א , לא ינוידו זכויות בניה ממקור אחר.	לדחות את ההתנגדות.
מבוקש להבהיר כי החניון הציבורי הנדרש אמנם ישמש כחניון ציבורי אך הבעלות עליו תהא פרטית.	חניון ציבורי הוא חניון ציבורי כמופיע בחוק.	לדחות את ההתנגדות.
1. בדיקה כלכלית של הפרוייקט מראה על רווחיות שלילית יש להוסיף 3,000 מ"ר נוספים למגורים לכל הפחות 2. קיימות טעויות בטבלת האיזון שמאית התכנית לא חישבה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 שמאי המתנגד חישב על פי מידות תשריט ההיתר 3. שמאית התכנית טעתה שקבעה 2,500ש"ח למ"ר שווי פיסי למבנים צ"ל גבוה יותר. 4. לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים,מיקום החלקות וצורתן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים 5. התנגדות לערכי השווי במצב היוצא	1. בבדיקה שערכנו התכנית הינה כלכלית ליזם 2. בבדיקתינו את שמאית התכנית מסתבר שהיא חשבה נכון את השטח הבנוי בחלקה 35 3. שמאית התכנית בדקה את מבחן תרומת המבנים ונמצא שיש הצדקה למתן שווי בגין מבנים לפי 2,500ש"ח בחלקה 28 של המתנגדים. 4. שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים. 5. שמאית התכנית בדקה את נושא ערכי השווי ונמצא שהינם משקפים את השווי המתאים.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3.לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות

5. <u>טענת דניאל בראנץ - ע"י עו"ד שחר פריזט</u>

יש ליצור איזון בין שטחי הבניה לשימושי מגורים ומלונאות כך שיחולקו באופן שווה 50% למגורים ו – 50% למלונאות. תכניות דומות כמו היקון 27-23 ותכנית מתחם הכרמלית אושרו למתן תוקן ביחסים דומים.	הוועדה המקומית בהחלטתה להמלצת הפקדה לתכנית קבעה חלוקת זכויות בניה של 60% למלונאות ו40% למגורים. הוועדה המקומית רואה בקידום מלונאות בקו החוף מטרה עירונית ראויה. תוספת שטחי מגורים לתכנית מטרתה לאפשר כדאיות כלכלית. לתכנית, כפי שנבדק יש כדאיות כלכלית ביחסים אלו.	לדחות את ההתנגדות.
לדעת שמאי המתנגד מקדמי השווי בגין כמות בעלים, גודל החלקות ,צורתן ומיקומן במצב הנכנס כפי שנתנו ע"י שמאית התכנית אינם נכונים	שמאית התכנית בדקה את נושא מקדמי השווי ונמצא שהמקדמים משקפים את השווי המתאים	לדחות את ההתנגדות לעניין זה

חו"ד הצוות:
לתת תוקף לתכנית ,לדחות ו/או לקבל ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אלישע רובין: מדובר בתוכנית הירקון 37-33, תוכנית בנין עיר שאושר להפקדה במחוז כאשר במהלך ההפקדה הוגשו התנגדויות. מתזכר את הועדה בקווים כללים לגבי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:
חזי ברקוביץ: ההתנגדות מבקשת ליישר קו עם המדיניות של חוף הים ולא להסתתר מאחורי המילים עד 25 קומות. נאמר לנו כי מה שיהיה במגרש מדרום למגרש שלנו, יהיה גם לנו. לכן אנחנו רוצים לעזור למתחמים הנוכחים הסמוכים כי כך הדבר ישפיע על המגרש שלנו.
עו"ד יאיר סלומון מטעם שיבולת: אנחנו מצטרפים לטענות להתנגדות שמייצג עו"ד עופר טויסטר לנושא תוכנית 1200. אנחנו סבורים שצריך שטחי מלונאות קיימים לקחת בחשבון עם מלונאות ברשת החדשה. נושא תמהיל מלונאות המגורים והקומות שמתאים למדיניות העיריה. אנחנו מבקשים לנייד זכויות לשימור במקרקעין אחרים, צריך לצמצם את ההפקעה ברח' הירקון, וקו כחול לשתי התוכניות עם הפרדה להיתרים.

עו"ד דפנה תמיר בשם לוקמייר: אנחנו מייצגים את המתנגדים הגובלים לתוכנית ברח' הרברט סמואל בחלקה 30. מדובר בבנין מגורים בן 9 קומות שהוא גמור וניתן לאיכלוס. כל הטענות נמצאות בהתנגדות, למעשה התוכנית התעלמה מהבנין הנוכחי מהבינוי ומהקומה. ברור לנו שתהיה בניה ואנחנו מתנגדים לבינוי כפי שהוצא בתוכנית מאחר והוא רומס ולא מתחשב במבנה שלנו. כל החצר האחורית של הבנין שמו ליד הבנין שלנו, כלומר חניה של פריקה וטעינה, אשפה של ה-20 קומות חניה לאוטובוס כל כביש הגישה שמו מול בנין המגורים שלנו. למעשה כל חדרי השינה של הבנין שלנו פונים לחלקים של פחי האשפה ונתיב לאוטובוסים . לא נעשו תיקונים לתוכנית למרות שהדברים נאמרו והועלו בדיונים בוולחוף ובדיונים להפקדה. גם בנספח הבינוי אין הוראה בתוכנית לגבי האשפה והחניון. אין שום סיבה שכל החניה

והאשפה יהיו מתחת לחלונות של בנין המגורים שלנו. זהו מטרד נוראי בגלל הרעש הריח, אנחנו מבקשים שהכל יוסת לרח' הירקון. מדובר באשפה של 20 קומות רמות גבוהות של מטרד.
דבר נוסף – בבנין המדובר יש מלונאות ואח"כ מגורים כאשר הקומה השישית היא קומת מעבר, ובנספח הבינוי שבצד המערבי תהיה בריכה ובצד הצפוני יהיה דאק. אותה קומה תשמש גם את המלונאות וגם המגורים כל מי שירצה לראות את השקיעה לדוגמא כולם ילכו לקומה שישית שהיא מול בנין המגורים שלנו במרחק קטן הדבר בלתי סביר. אם רוצים קומת ביניים קומה פתוחה שיעשו אותה על הגג.

עו"ד בצלאל גרוס: אני מייצג את בעלי 9 הדירות ברח' הירקון 33א והיזמים הכלילו גם את החלקה ללא הסכמתם של בעלי דירות אלו. לפי הסעיף החדש של בעלי ענין צריך להיות 75% מבעלי הזכויות והם לא, נכון שפורמלית עיריית ת"א מופיעה כמגישת התוכנית אבל הם לא ממש נתנו את הדעת על התוכנית. מדובר ביזמות פרטית שלא מתחשבת בכלל בצרכים של הירקון 35 א'. בטבלת האיזון אפילו כאן יש כאן מקדמים שליליים לירקון 35 א'. אם הוגשו התנגדויות סימן שצריך תכנון מחדש מולכן זו תהיה תוכנית מגירה ואני מבקש שועדה תמליץ על תכנון מחדש ע"י אדריכל קייזר או אדריכל אחר שתתחשב בבעלי הבתים הקיימים ויתנו את ההקצאות הראויות שיהיה ככדאי לממש אותם.

עו"ד שחר פריזנט: לא נמצא.

עו"ד עופר טויסטר: הקו הכחול מחייב את הרחבת רח' הירקון פינוי בינוי של מתחם שלא מכבד את העיר ויצירת אלמנט של מלונאות. כאן כל בנין הוא מו"מ. להיכנס לפרויקט של פינוי בינוי חייב להיות כלכלי על מנת שהפרויקט יצא לפועל. הבקשה שלנו כפרויקט לא כלכלי הוא אסון ליזם ולעיר ובגלל המורכבות, בקשנו לשפר את הרווחיות שלו ולהוסיף עוד 3000 מטר, ולהוסיף עוד 25 קומות ולשנות את תמהיל המגורים. אנחנו מקווים ש100% מהפינויים יהיו עסקאות. אנחנו מבקשים לשפר לנו את הרווחיות ועוד 3000 מ', אנחנו מבקשים 25 קומות, ויחס המלונאות המגורים יהיה שונה לטובת 70% מגורים 30% מלונאות הדבר תואם את המדיניות ואת תכנית המתאר בסעיף 7.2.

תשובות למתנגדים ע"י עו"ד עופר טויסטר:
מענה להתנגדות בית ברח' הירקון, הבית צריך להיהרס וכמובן הוא אמור לקבל את הפיצוי הראוי. נשמח ששמאי אובייקטיבי יבדוק. לא ניתן להתחשב בבנין ולהשאיר אותו.
לגבי התנגדות דפנה תמיר – אנחנו לא פוגעים ולא יוצרים מטרד מטורף. אנחנו שמים את כל האלמנטים בבנין שלנו הדבר יכול לפגוע בנו ולא בהם. הטמעת האשפה אומרת שצריך לעשות קומת מרתף מאוד גבוהה עם רמפות, המרווח לא מאפשר לעשות את זאת, הנושא נבדק. האשפה אצלנו בבית לכן אנחנו נעשה את כל מה שניתן כדי שהאשפה לא תהיה מטרד.
תכננו רצועה ירוקה בין הבתים עפ"י בקשת עירייה למרות שזה לא נדרש. ציר האוטובוסים הם באפר.
לגבי קומה 6 לגיטימי לעשות בנין מדורג ולהשתמש במרפסות מדורגות, גם אם יעשו שם אירועים זה במסגרת רישוי עסק הכל במסגרת המגבלות ודיני רישוי עסקים. אם חלילה יהיה מטרד יהיו לדירות שלנו.
עריית ת"א מגבילה את השעות, בסה"כ מדובר בגינה ירוקה בקומה 6.
להתנגדות של סלומון, אנחנו מתנגדים בכל תוקף שנהיה בקו כחול אחד. אין לנו התנגדות לגבי זכויות.
מיטל להבי: למה נתנו להם מעל 51 אחוז?
צביקה לוין: המתנגדים של שיבולת הם לא חלק משטח התכנית.
צביקה הקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט כולל המלצות הצוות.
מיטל להבי: מה הוביל את ההחלטה של הועדה המקומית להיצטרף לתכנית כיוזמי התכנית. האם יש דיירים מוגנים במתחם הזה?
מלי פולישוק: לעניין חדרי אשפה ואוטובסים, האם יש מניעה לכתוב שיהיה קירוי.
צביקה לוין: אין מניעה, הצענו שעניין יבדק עם איכות הסביבה בעירייה והיא תמליץ.
עו"ד גרוס: לא קבלתי תשובה שהתכנון נעשה ללא שיתוף פעולה, כשמדובר על פינוי צריך שיתוף עם המפונים. יש פה בנין מגורים וצריך לתת מענה לפתרון חלופי לדיירים המפונים.
אריה קמיל מטעם מתנגדים של עופר טויסטר: כדי לפנות את הדיירים צריך להוסיף 3000 מ"ר למגורים כדי שהפרויקט יהיה כלכלי.
מיטל להבי: למה מקזזים את הערך של ההפקעה? ולמה מקזזים גם את התמ"א 38? אם רוצים שאנשים יכנסו לתכנית מדוע מקזזים גם הפקעה וגם תמ"א.
אריה קמיל: כל הפרוייקטים נותנים ההפקעה צריך להוסיף כ- 2880 מ"ר כדי שהפרוייקט יהיה כלכלי.
עודד גבולי: היזם מבקש 5,000 מטר כדי לפתור את בעיית ההפקעות והפינויים?
אריה קמיל: כן לצורך כך צריך להוסיף מטרים.
מיטל להבי: אם הפרויטק חשוב לעירייה צריך להכניס אותם בערכים נורמליים אם זה חשוב לעירייה.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: בנוגע להתנגדות של דפנה תמיר שהמגדל יהיה מטרד לבנין הסמוך במגרש של 30. לדוגמא הרויאל ביץ לכל ענין העצירה נעשה על רח׳ הירקון כי יש שם מפרץ . שמדובר בפרויקט קטן יכול להיות שהסדרי התנועה יכול להיות מרח׳ צדדי וקטן, אבל מדובר גם בפרויקט ענק ואני מקווה שהחניה התת קרקעית הכנסה תהיה מרח׳ גאולה. יחד עם זאת כל נושא המטרד של האשפה זה כן אפשרי להטמין את האשפה.
אורלי אראל: יכול להיות שצריך לרשום הוראה בתוכנית כי הועדה מנחה לעשות בדיקה משמעותית של הטמנת האשפה. זאת אפשר לבדוק במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שבנוסח ההחלטה ירשם כי תוסדר כי פינויי האשפה יוטמנו ורק אם כתוצאה ממי תהום לא יאפשרו זאת.
מלי פוישוק: צריך כי פינוי האשפה והאוטובוסים יהיו מקורים.
צביקה לוין: אפשר לפתור את נושא האשפה לדוגמא להוריד את האשפה לתת הקרקע ואז להעלות המכולה במעלית ישירות למשאית. כל נושא הרעש האשפה יגיע לפתחה של היחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.
מיטל להבי: אם לא ניתן לשים את בקומת הקרקע לפחות שתהיה הפרדה בכל הנושאים של הרמפות האשפה ולפחות שיהיה קירוי ושהאוטובוסים יעבירו לרח׳ הירקון.
צביקה לוין: הטעות של הורדת תיירים לאורך רחוב הירקון נעשתה בc1. התנועה מגיעה מדרום לצפון. על מנת להוריד תיירים בדלתות האוטובוס הנמצאות בצד ימין שלו, צריך לאפשר מפרץ הורדה. המרחב הציבורי הופקע לטובת אוטובוסים, מוניות וכו׳ . בשיתוף פעולה עם אגף התנועה, העברנו את הפריקה והטעינה מהאוטובוסים לרח׳ הצדדיים. לנושא מפגעי רעש ,אפשר לקרות את כל החלק האחוריים שיהיה כמו מנהרה.
הראלה אברהם אוזן: לא משתתפת בדיון מאחר ואחד המתנגדים הוא מיוצג ע״י משרד שיבולת ובעלי שותף במשרד.
מיטל להבי: מדוע העיריה היתה צריכה להצטרף כיזם? מי היזם של התוכנית.
צביקה לוין: אכן זה עלה לדיון 2013 והוצגה בפני הועדה העובדה כי בעלי הקרקע הנוכחים רכשו את הקרקע לאחרונה והעובדה שעברו 4 שנים מיום אישור התוכנית מובאת התוכנית לדיון נוסף, כמו כן יוזמי התוכנית אינם מהווים למעלה ממחצית מבעלי הקרקע, לכן הועדה המקומית נדרשת להצטרף כיזמית בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

<u>הועדה החליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחוו״ד צוות, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל

<u>דיווח לועדה :</u>
בקשה לתיקון טעות סופר, בעת הבאת התכנית לרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הסתבר שטבלת ההקצאה והאיזון מכילה את סך החלקים שאינו שלם במגרש מס׳ 1 (הקצאה שניתנה 314,400/ 314,398) שמאית התכנית תתקן בהתאם כדי שכלל הבעלים יהנו בהתאם לחלקם היחסי מהתוספת הנדרשת (2/ 314,400) למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הועדה כי תיחתם טבלה חדשה , ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חו״ד תחום מקרקעין:</u>
אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי יש לתקן ולהחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

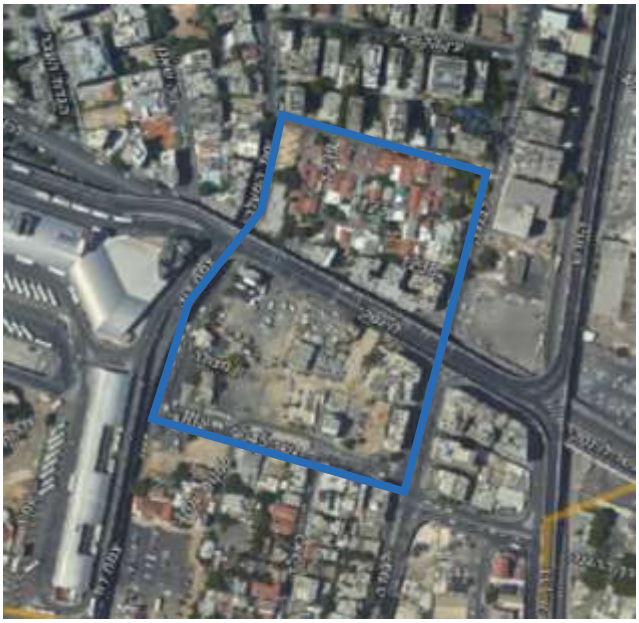
מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 28.8.2017

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

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277(2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010- "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017.
מטרת תכנית זו לאפשר מימוש **תכנית תקפה** להתחדשות עירונית ותוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למרחב התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי.
במקביל, מקודמים מספר מהלכים להקמת מסופי תחבורה נקודתיים בעיר, בשילוב צמצום טבעת הדרכים בסביבת התחנה המרכזית אשור יובילו להקטנת היקף והשפעת האוטובוסים בטווח המיידי ושיפור המרחב העירוני .

מיקום:
אזור: **מרחב לוינסקי, נווה שאנן.**
*תאור גבולות: **רח' ראשון לציון בצפון, רח' לבנדה במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.***
במרכז המרחב - רחוב לוינסקי
שטח התכנית: 33.309 ד



צוות התכנון:
עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
שמאות- גרשטיין וקראט
אדריכלות נוף - ליאור לווינגר
מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה
מהנדס תשתיות- לבל
איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה
יעוץ חברתי - עמליה רימלט
אגרונום-דורון לנג

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036		כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר	חלק	84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6997	מוסדר	חלק		29

7				
7 0 6 0	מוסדר	ד ל ל	10-21,23,25-34,41	22,24,35-39
9 0 3 5	מוסדר	ד ל ל		18

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון נחלק לשני אזורים עיקריים:
המרחב הצפוני: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי כוללת רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה ותיקים (משרדים, מלאכה, אחסנה) שגובהם בין 3 ל-5 קומות, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. במרכז המרחב בצפוני קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע הבנויים על מרבית השטח.
המרחב הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח שברובו אינו מבונה. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 2-3 קומות. רחוב צמח דוד, המשיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, כולל לאורכו חניונים לרכב ממונע מוניות שירות.

מצב תכנוני מאושר:
התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62א. לחוק התכנון והבנייה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתא\3277. זאת מפני ששטחי הבנייה המאושרים כיום בתא/3277 גבוהים משטחי הבנייה המוגדרים בתכנית המתאר-תא/5000 .

*תכנית תא/3277 : **(אושרה למתן תוקף : 2010) עקרונות תכנון:***
מצפון לרח' לוינסקי - מרחב צפוני -הקמת 4 מבני מגורים בני 9 קומות מעל 4 קומות מסד מסחריות- סה"כ 13 קומות . היקף המגורים – עד 250 יח"ד, סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 41,740 מ"ר . מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך תת קרקעית ציבורית בשטח כ-3 ד'.

מדרום לרח' לוינסקי-מרחב דרומי
הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם 33 קומות מעל 4 קומות מסד למסחר ותעסוקה-סה"כ 37 קומות סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 113,350 מ"ר

לאורך רח' לוינסקי - שצ"פ ששטחו 7.5 ד', מעליו הוויאדוקט כאשר רחוב לוינסקי עצמו מתפצל לשתי דפנות מבונות מעוגלות כשהרק"ל צמודה לאחת הזרועות ההיקפיות.

תא\3277 (2010)קבעה כי "**הוועדה המקומית רשאית להתיר** המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13." (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)

התכנית** לא כללה טבלת איזון והותירה **עריכת איחוד וחלוקה לשלב עתידי. (הדמייה תכנית מאושרת תא/3277)

תת"ל 70 א' - הקו הסגול של הרק"ל (2017):
תכנית זו קבעה את תוואי הרק"ל הסופי לאורך רח' לוינסקי והגדירה את מיקום התחנות.
תוואי הרק"ל שאושר בתכנית זו שינה באופן מהותי את אופי הבינוי והצבת המבנים שאושרו בתכנית תא/3277 כמפורט בסעיף הבא (תוואי המסילה שהוערך בעת תכנון תא/3277 היה צפוי לעבור בסמוך לדופן המעוגלת של הבינוי ובפועל עובר ברחוב לוינסקי וחוצה את השצ"פ המתכונן)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון

- **ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - כולל טבלאות הקצאה.** (סעיף 62א (א)1)
- **התאמת תכנית תא/3277 לתת"ל/70א- תוואי רק"ל הקו הסגול העדכני, תוך תכנון מרחב לוינסקי כחוליה עירונית איכותית ומחוברת.**

עקב החריגה בשטחי הבניה במצב המאושר מתכנית המתאר, טווח הגמישות שניתן לתכנית בסמכות וועדה מקומית בשטח זה הינו מצומצם וע"פ סעיף 62א לחוק. **התכנית החדשה מציעה התאמת התכנית המאושרת לתוואי הרק"ל, התאמת אופי הבינוי ומיקום השטחים הפתוחים בצורה מיטבית ואיכותית, ללא הפחתת שטחי הבניה או היקף השטחים הפתוחים.**

בהתאם, תקבע התוכנית הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מרחבי תכנון חדשים :

- קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים. סעיף 62א(א)4
- עדכון הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות. סעיף 62 (א)5
- הגדרת הגובה המותר לבניה בהתאם להקלות בחוק. סעיף 62א(א)(9)
- קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור. 62א(א)(19)
- הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה לשימוש לצרכי ציבור . סעיף 62א(א)20.

<u>פירוט יעדים/שימושים:</u>
מגורים מעל קומת מסחר ומלונאות, שטח מבונה לצרכי ציבור, בנייני תעסוקה מעל קומת מסחר, שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים ודרך משולבת לפיתוח נופי.
לאורך רחוב לוינסקי- שדרה עירונית שכוללת מדרכות רחבות, חזיתות פעילות, ציר רק"ל ותנועת כלי רכב (בהתאם לתכנון הרק"ל).

מבא"ת ספטמבר 2007

שטחי בנייה [1] ומגבלות בנייה – מצב מוצע ומצב מאושר

מאושר (תא/3277)		מצב מוצע (תא\4557)
מגורים ומלונאות	29,600 מ"ר *	** המרת 18,000 מ"ר מתעסוקה למגורים ותוספת של 160 יח"ד[1] המרת 3500 מ"ר מתעסוקה לשטח מבונה לצרכי ציבור. יתרת השטחים ללא שינוי
	250 יח"ד	
מסחר	7,440 מ"ר	
שטח מבונה לצרכי ציבור	700 מ"ר	
גובה מירבי	שינוי מ-13 קומות לעד 18 קומות	
ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (מע"ר)		
תעסוקה	104710 מ"ר**	
מסחר	8969 מ"ר	
גובה מירבי	שינוי מ-37 קומות לעד 42 קומות	
סה"כ שטחי בנייה בתחום התכנית בתחום התכנית	151,419 מ"ר	

סה"כ שטחים בנויים-
29,600 מ"ר למגורים , 104,710 מ"ר לתעסוקה, 16,409 מ"ר למסחר, 700 מ"ר מבונה לצרכי ציבור.
***מתוך שטחי המגורים עד 4,250 מ"ר ישמשו למלונאות.**

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים- עיצוב:</u>
תכנון רח' לוינסקי כרחוב עירוני רחב (כ30 מטר) ע"פ חתך הרחוב המתוכנן בתת"ל 70. הרחוב בעל חזיתות מסחריות, רצועת הליכה רחבה שנועדה לאפשר תנועה אינטנסיבית של הולכי רגל בין תחנת רכבת ההגנה, התמח"ת, תחנות הקו הסגול ואזורי התעסוקה והמגורים שיפותחו במרחב כולו.
מרחב צפוני- דופן פעילה כלפי רחוב לוינסקי בעירוב שימושי תעסוקה ומגורים. בדופן רחוב לבנדה, דופן פעילה הכוללת עירוב שימושים של מגורים ומלונאות, מעל קומות מסחר ותעסוקה. בלב המרחב הצפוני מתוכנן שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים לתרבות ופנאי הממשיך את מרקמה ההיסטורי של שכ' נוה שאנן מצפון.

מרחב הדרומי- בדופן המזרחית, בניה מגדלית. בדופן המערבית לאורך רחוב לבנדה, מבנה לשימושי תעסוקה ותעשיה נקייה עד 10 קומות בסמוך למגדל מגורים ומלונאות. במרכז מרחב התכנון שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים. תוך שמירה על מעבר חופשי ונגיש וחיזוק ציר צפון ודרום בין השכונות נוה שאנן ושפירא.
בשני המרחבים הצפוני והדרומי ישולבו שטחי ציבור מבונים כפי שקובעת תכנית זו.

[1] שטחי הבנייה הינם שטח כולל, עיקרי ושירות, מעל הקרקע, לא כולל מרפסות

[1] **המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים** בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד זאת בהתאם לסמכות הועדה המקומית במסגרת התכנית המאושרת . אופן תחשיב היקף שטחי הבניה המומרים נעשה על בסיס הכפלה ל-160 יח"ד המקסימליות המותרות בתכנית (160 יח"ד) בשטח ברוטו ממוצע בתכנית זבתנאי עמידה בהקצאות לצרכי ציבור.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u>

מרחב התכנון נגיש מאוד למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית. בנוסף, מתוכנן ומאושר בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל.

תקני החניה המקסימלים לתעסוקה עד 1:350, למגורים עד 1:0.5 למלונאות 0 ולמסחר עד 1:100 או התקן התקף בעת הוצאת היתר-**הנמוך מבינהם , תקן החניה הסופי יבחן בתכנית העיצוב ויקבעו לעת הוצאת ההיתר** .כמו כן תקני חניה לדו גלגלי בהתאם לתקן הארצי.

רח' לוינסקי ישא תנועת רק"ל דו סטרית וכן תנועת רכב (פרטי+תח"צ) חד סטרית לכיוון מזרח.

התכנון מציע מענה לרציפי חניה למוניות שירות לאורך רח' ענתבי וצמח דוד וכן חניית מוניות בתת הקרקע במשותף עם חניה תת קרקעית לרכב פרטי.

בהיבט ההליכתי, מטרת התכנית היא לצמצם את תכסית הבינוי האינטנסיבית כפי שאושרה בתא\ 3277, לפתוח את צירי ההליכה צפון-דרום, תוך יצירת מרחב איכותי למעבר ושהייה ממושכת בעבור המשתמשים.

תכנית זו מתואמת עם אגף התנועה ועם נת"ע בנוגע לתכנון הרק"ל העדכנית.

<u>תושבים:</u>

תכנית זו נדונה בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור במאי 2018. המתווה שאושר כלל פגישות ותיאום עם מינהל קהילה, ועד השכונה והפעילים, מפגש עם בעלי הנכסים, מפגש יידוע תושבים המתגוררים בסמוך ומפגש עם תושבים המתגוררים במרחב התכנון בעלי מעמד קנייני בבירור.

המרחב מורכב ממגוון אוכלוסיות חלקן תושבים ותיקים וחלקם מהגרי עבודה, באזור זה מקבץ מבני דת (בתי כנסת וכנסיות) בעלי חשיבות רבה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה.

במהלך השנה האחרונה נערכו שלושה מפגשים עם בעלי העניין השונים בשטח התכנון ליידוע בדבר התהליך הצפוי. **עקב מורכבותו של הפרויקט נדרשת התארגנות יזמית ולא נקודתית על מנת להוציא אותו לפועל, כך גם עולה חשיבות אגוד וליווי של הדיירים ובעלי הנכסים בתהליך, לאור תהליכי החתמות בשטח וחוסר ודאות התושבים לגבי אופן התהליך, זכויות ושלביות ביצוע.**

<u>איכות סביבה:</u>

הסוגיה הסביבתית המשמעותית הינה איכות האויר המושפעת מנוכחות אוטובוסים רבים באזור והן כלי רכב פרטיים. המקורות לזיהום אוויר – זיהום רקע בעיר, זיהום מכיוון נתיבי איילון, זיהום מיאדוקט האוטובוסים שמשמש גישה לאלפי אוטובוסים ביום, ועוד. נערך מודל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובליווי של הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א-יפו. תוצאות המודל הגדירו את הגובה המינימלי למיקום שימושים רגישים (מגורים), **בהתאם לתוצאות הבדיקה עודכן אופי הבינוי כך ששימושי המגורים יהיו מעל הגובה המותר (משתנה בין 31-37 מטר) , כאשר בקומות הנמוכות ימוקמו שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים שאינם רגישים. מגבלות אלו מחמירות תוך הנחת המשך פעילותה של פעילות האוטובוסים**

והויאדוקט בסמוך למרחב התכנון.<u>זאת על מנת ליצור ודאות ולאפשר מימוש בניה באופן מיידי ללא צורך בבדיקות נוספות.</u>
ככל ויהיה שינוי בהקפי התנועה או איכות האוויר לעת תכנית העיצוב ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הרגישים בהתאם לחוו"ד סביבתית בתאום מול הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לנושא זה.

<u>הקצאות לצרכי ציבור:</u>
אזור שכונת נווה שאנן בה ממוקם הפרויקט מאופיין באוכלוסיית מעבר ובמצב פיזי ירוד של חלק מהמבנים, של המרחב הציבורי ושל שרותי הציבור. באזור קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים והיצע השטחים המיועדים למבני ציבור אינו נותן מענה מספק לאוכלוסייה הקיימת.
עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור ייווצר מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור. בהתאם לכך, חשוב כי תכניות המקודמות בשכונה ירחיבו ויחזקו את מערך שטחי הציבור בשכונה, ויתנו מענה ציבורי איכותי עבור תוספת האוכלוסייה העתידה להתגורר במסגרת יחידות הדיור המוצעות בהן.

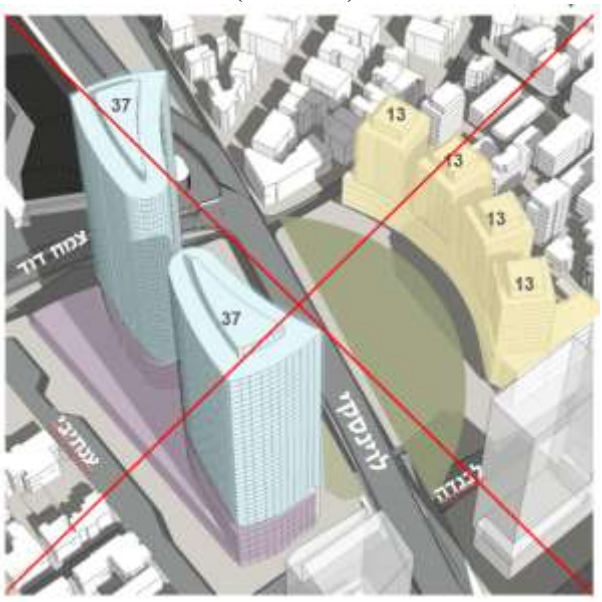
שטח ציבורי מבונה-
נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור האוכלוסייה העתידה להתגורר ב-160 יח"ד, בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9 (2.5 נפשות למשק בית)
עפ"י הפרוגרמה נדרש שטח למבני ציבור של כ- 1.3 דונם. בהמרה לשטחי ציבור בנויים (כחלף הפקעה): כ-3,500 מ"ר (במסגרת שטחי התעסוקה בתכנית). (זאת בהתאם לסעיף 62א(א)20 לחוק התכנון והבניה).
שטח זה ניתן בנוסף ל700 מ"ר בנוי המאושרים כיום במתחם הצפוני.
תוספת יחידות דיור בתכנית במסגרת המרת שטחי תעסוקה תתאפשר בכפוף למתן מענה לצורכי הציבור כנדרש לעיל. לשטחי הציבור יוצמדו שטחי חוץ. היקף שטחי החוץ ומיקומם, מיקום ותכנון סופי של שטחי הציבור יקבע במסגרת תכנית העיצוב, בהתייחס לשימוש הציבורי הרצוי ולמגבלות איכות הסביבה.
יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות להבטחת איכות שטחי הציבור הבנויים (מצורף), כולל אפשרות לגמישות בגובה הקומות על מנת לאפשר שימושים ייחודים כגון אולם ספורט, בריכת שחייה, אולם הופעות וכדו'.

שטח ציבורי פתוח-
התכנית משנה יעוד בשטח של כ-3.5 דונם משטח ביעוד דרך לשטח ביעוד שרך משולבת המאפשרת פיתוח נופי ברצף מהשטח הציבורי הפתוח. שטחים אלו מאורגנים מחדש כשתי עתודות קרקע משמעותיות ואיכותיות לרווחת המשתמשים (סה"כ כ-10 ד')

<u>שלביות מימוש:</u>
התכנית מתייחסת למרחב התכנון כמתחם אחוד וחלוקה אחד להתחדשות , אך מאפשרת מימוש התכנית בשני שלבים צפוני ודרומי ביחס לרחוב לוינסקי, ככל ותכנית העיצוב תתייחס לכלל המרחב.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה מצב מאושר (תא\3277)



הדמייה מצב מוצע (תא\4557)

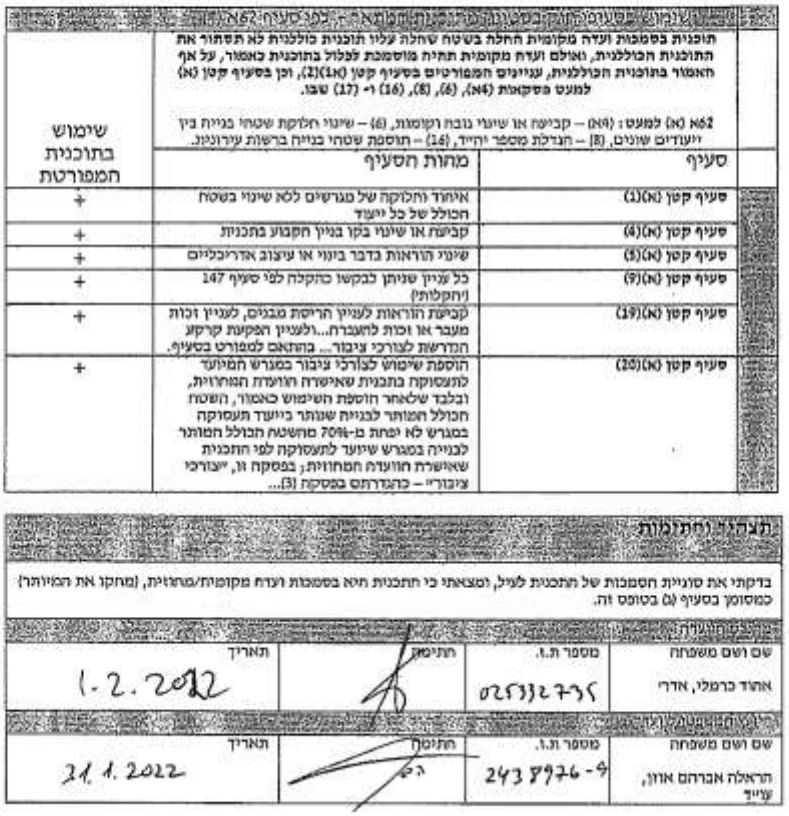
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית **תא/4557**	שם התכנית **מתחם לוינסקי**	מגיש התכנית **ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו**	עורך התכנית **עדו אלונים**
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך לחפיסיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]



	שימוש בסעיפי הקלה בסמכות ועדה מקומית - לפי סעיף 62א		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעת או שינוי נובת וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחייד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(8)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלותי)	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+
	סעיף קטן (א)(20)	הוספת שימוש לצורכי ציבור במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, ובלבד שלאחר הוספת השימוש כאמור, השטח הכולל המותר לבנייה שנותר ביועד תעסוקה במגרש לא יפחת מ-70% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש שיועד לתעסוקה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית; בפסקה זו, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בפסקה (3)...	+

	תצהיר וחתימות		
	בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
	[illegible]		
	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	אהוד כרמלי, אדרי	025332735		1.2.2022
	[illegible]		
	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	תראלה אברהם אוון, עוייד	2438976-9		31.1.2022

העתקים
גב' אילנה טולמי – ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

8\61\2021

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

אירית סייג: זהו דיון בנושא תכנית אחוד וחלוקה למתחם לוינסקי 3277 תוכנית שאושרה ב2010. זמן רב אנחנו עובדים על התוכנית הזו בעיקר מול איכות הסביבה ומול תנועה במטרה לקדם תכנון איכותי תוך שמירה על זכויות הבניה שניתנו בתוכנית. התוכנית מקודמת ע"פ סעיף 62 לחוק התכנון והבניה היות והזכויות שנמצאות בה הם מעבר לתוכנית המתאר. זכויות הבניה תאומות לתוכנית 3277.
מיטל להבי: לדעתי התוכנית הזו צריכה לעבור לסמכות הועדה המחוזית
עדי בסיס: מציגה את השטח התכנון במצגת הכולל קרקע בבעלות מרובה של פרטיים ומיעוט של עיריית ת"א. בחלק הצפונייש שיכונים ובמרכזו בניה צמודת קרקע. יש כאן עבודה צמודה עם המחלקה המשפטית ואנחנו בסמכות הועדה המקומית וזאת בעקבות חריגה מתוכנית המתאר. מטרות התוכנית :ביצוע או"ח לתוכנית מאושרת והתאמתה לתוואי הרק"ל המאושר תוך עדכון הנחיות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות.זו התוכנית הראשונה שמקודמת במרחב התחנה המרכזית ותהווה מנוף להתחדשות המרחב החדש. מציגה את המתחם במצגת: התכנון המוצע, המצב המאושר (3277 ותתל 70א) , עקרונות התכנון והשטחים ,הרחבת השטח הנופי והפיתוח המוצע, מגבלות איכות אוויר והתאמת הבינוי אליהם
אודי כרמלי: יש תוכנית בתוקף שציירה מצב סטטוטורי שלא תואם את המצב על פיוהתקדמה נת"ע והרכבת הקלה. כתוצאה מכך נוצרמצב אורבני בעייתי. אנחנו עובדים במסגרת הקופסא ולא יכולים לגרוע או לשנות מהתוכנית הקיימת. זה כמו משחק לקחת את הקוביות ולסדר מחדש ונעשתה עבודה מצויינת.
שולה קשת: מדובר בתוכנית חדשה הכותרת היא רק או"ח וחלוקה במסגרת תוכנית קיימת זה לא נכון. זו תוכנית שמשנה את יעודי הקרקע את אופי הבינוי גובה ואת הזכויות במגרשים תוכנית חדשה ולא תוכנית או"ח. העיריה רוצה לשמר את הרח"ק והרח"ק גבוה מהמותר בתוכנית תא 5000 והתשובה לא מלאה. לפי סעיף 62א לחוק ,לועדה המקומית סמכות לקדם תוכנית שחורגת מהמתאר אם התוכנית החדשה לא משנה את היקף זכויות הבניה אז למה מטעים אותנו ואומרים לנו שזו רק תוכנית או"ח?. התוכנית ישנה ועתידה להתבטל בשנת 2025. התוכנית אומרת שצריך להשלים את הבניה עד 2025 אחרת היא מתבטלת אז אין מה לעשות עם או"ח. בנוסף מדובר בתכנון נקודתי ותא 5000 קבעה שבאזור תכנון 802 חייבים מסמך מדיניות כולל ולא נמצא מסמך כזה. למרות מאמצי צוות התכנון, ההנחה היא שרמפות הגשרים והתחמ"ת נשארים כי ראש העירייה מתעקש להשאיר את התחמ"ת. התוכנית הישנה מנוגדת לתוכנית המתאר לא רק בהוראות הרח"ק אלא בנושאים החברתיים כמו דיור בהישג יד, איכות שטחי הציבור והתייחסות לקהילות המקומיות בגלל הסיבות הללו ועוד החליטו לקרוא לתוכנית הזו תוכנית או"ח. אני פונה להראלה ודורון כי הקידום של תוכנית זו היא טעות. או שנתכנן לפי תא 5000 או שנעביר את הסמכות לועדה המחוזית.
הדיון הקודם היה במאי 2020 שלא מופיע בדרפט. נאמר שם הצגת מס' חלופות שמציגות את התוכנית המורחבת של כל אזור התמח"ת עד מתחם השומרון. בפועל אין חלופות ואין ראיה כוללת על נווה שאנן למרות שבקשנו חומר. בנוסף הגדלת שטחי הציבור במידת האפשר, למעשה שטחי הציבור הפתוחים קטנו כי חלק מהשצ"פים הפכו לדרך משולבת וחלק הם לא שצ"פים יש מתחתם חניון. לגבי שטחי הציבור הבנויים אין שום התחייבות שהם ישרתו את הקהילה המקומית ויכול להיות שאלו יהיו משרדי העיריה בקומה 17. אני מתכתבת עם מינהל הנדסה כבר שלוש שנים ואומרים שאין אפשרות להגדיל את שטחי הציבור בנווה שאנן ולא סביר שהתוכנית החדשה מוסיפה 160 יח"ד למצב המאושר. המשרד להגנת הסביבה קבע שהאזור של נווה שאנן הוא האזור המזוהם ביותר בישראל באזור של התמח"ת ואין פתרון לשטחי הציבור.
בנוסף נושא שיתוף הציבור - התוכנית לא הוצגה ולא היה שיתוף ציבור אלה רק יידוע. המשפחות שגרות שם לא מבינות בדיוק את שטח התוכנית ומה עומדים לעשות.
(מקריאה מתוך מכתב של אחד מנציגי השכונה) אנחנו נציגים במתחם לוינסקי מערערים על הגוש והחלקות שלנו גוש 6944 כמסחרי. אנחנו מחזיקים בדירות מגורים ובמס' חנויות בקומת הקרקע ונראה כי עומדים לפגוע בזכויותינו. לא ניתן שיפגעו בזכויותנו ויתייחסו אלינו כעלה נידף נא תקנו את המעוות כמטרה לקדם את הפרוייקט". גם לפי תקן השמאי אמורים להתחשב בפועל במצב הנכנס.
לא הגיוני להשאיר כל כך הרבה החלטות לשלב תוכנית העיצוב. זהו שלב שאין אפשרות לא לציבור ולא לחברי הועדה להתנגד כגון תמהיל הדירות מיקום זיקות ההנאה תמהיל יח"ד וכד'. לא סביר להשאיר את

שווי הזכויות לתוכנית העיצוב. למשל אם מתכננים בראיה כוללת ודואגים לאיכות החיים לא יכול להיות שלא יהיה ברור שטחי הציבור בתוכנית.
לא הגיוני שיפרסמו טבלה שמאית לפני שהמשפחות בשכונה לקחו עו"ד ושמאי ויוצרים מצב לא הוגן לעשרות משפחות, השמאי התעלם ממה שמוצג בשטח. הוא מציע למי שיש דירה בשטח לקבל כמה מ"ר במגדל תעסוקה, אין זה הגיוני יש שם דירות שאי אפשר להעלם מהמצב בפועל גם אם הדירות יושבות על יעוד ישן, לא הגיוני שהשמאי נתן לאיזו חב' דתית זכויות מגורים לא ברור למה. בתוכנית שמוצגת היום היא יותר טובה אבל עדיין לא מספיק טובה. בשביל להפקיד את התוכנית צריך לקיים שיתוף ציבור מלא ולהציג חלופה סופית. לא ראינו תחשיב כלכלי שמסביר מדוע אין דיור בהישג יד שכל כך זקוקים לו בנווה שאנן במיוחד כשהוחלט להוסיף 160 יח"ד. פרוגרמה לשטחי ציבור אי אפשר להתעלם, יש מחסור חריף בשטחי ציבור בטח שמוסיפים דירות לפרויקט .
לא יכול להיות שמקטינים את סך שטחי הציבור הפתוחים בתוכנית הזו ואין הצדקה שחלק המשטחים הפתוחים יהיו מעל חניונים. הרצון של המתכננים להתאים את עצמם למציאות של התמח"ת וגם ליצור רחוב עירוני בלוינסקי גורם לכך שהמגורים יהיו בקומות הגבוהות. כלומר פחות מתאים למשפחות דתיות וכנראה יותר יקר. צריך להוסיף הוראה בתוכנית שאומרת שהתוכנית תמומש רק בכפוף לפינוי התמח"ת. צריך לתקן את תסקיר הסביבה שיתאים למסוף החדש שראש העיריה רוצה להקים ברח' החרש. משרד להגנת הסביבה כולל טבע ודין הודיע שזה האזור מזוהם. התקן חניה לשטחי התעסוקה חייב להיות אפס כדי לצמצם את היקף הרכב הפרטי בשכונה. תעשו רחובות שחוצים את שני הבלוקים הגדולים בשכונה. בלוקים גדולים לא מתאימים למאפיינים של השכונה והחליכה הרגלית תהיה לא נעימה. כרגע מותר שתי רמפות וזה לא נכון כלכלי ותנועתי לחבר את הרמפות לחניונים. יזם אחד קשור בשני. בניני המגורים הם לא 12 קומות בפועל יהיו יותר מ20 קומות. ואת כל הרשימה הזו צריכים לתקן לפני שממשיכים עם התוכנית.
בת עמי סולמי תושבת : אנחנו בעלי הבתים חיים ברווחה אל תגעו בבתים שלנו. אתם רוצים לגעת ברכוש שלנו שתפו אותנו. בגלל עיריית ת"א אנחנו לא יכולים לרשום את הזכויות שלנו בבתים. מקום המדינה 50 שנה יש לנו מסמכים ואי אפשר לרשום אותם כי עיריית ת"א הפקיעה אותם היא האדון ואנחנו אפס. אנחנו לא אוויר ואם אתה רוצה להעביר אותי מבית קרקע לבית על קומות שתף אותי. זה לא יעבוד. אנחנו נלחם על הבתים. שתפו אותנו בתוכניות אני לא אעבור מקומת קרקע לקומה 20 כי כל התוכניות הגדולות לא יעבדו לעיריית ת"א.
הראלה אברהם אוזן : תוכנית 3277 היא תוכנית מתאר שאישרה הועדה המחוזית ב2010. התוכנית קבעה את המסגרת. התוכנית שלנו לא שינתה אותה לא את יעודי הקרקע ולא זכויות הבניה. היא מאפשרת את מימוש זכויות הבניה ויעודי הקרקע והשימושים שקבעה הועדה המחוזית. תראו בתוכנית המתאר שרטוט של מתחם שבמרכזו יש שצ"פ שנראה כמו כדור פוטבול ובאמצע עבר הקו של הרכבת שזה שונה ולכן התוכנית שלנו היתה צריכה להתאים את עצמה. זוהי תוכנית איחוד וחלוקה ואם תראו את טופס הסמכות שאני ומה"ע חתמנו עליו הטופס משתמש אך ורק בסמכויות שיש לועדה המקומית.
לפי החוקר אין שימוש בתוכנית 5000 לא משנים שום דבר מהמסגרת שקבעה הועדה המחוזית ולכן זה מדויק להגיד שזוהי תוכנית של איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
אסף הראל : ואם עוברות 15 שנים
הראלה אברהם אוזן : " בתוכנית המתאר שאישרה הועדה המחוזית ביצוע 3 מתחמי התוכנית יבוצעו תוך 15 שנה ממועד הוצאת היתר לאחד המתחמים. במידה ולא הסתיים תוך 15 שנה כאמור התוכנית תהיה על הזכויות הבניה המכוונות לה בטלה ומבוטלת על אף האמור לעיל הועדה המחוזית רשאית להאריך את מועד 15 השנים כאמור ע"פ בקשת הועדה המקומית ו/או מה"ע מבלי שהדבר יחשב בשינוי תכונית זו" ויש עוד 3 שנים עד ש15 השנה הסתיימו. אנחנו כרגע מכינים תוכנית או"ח על כל המורכבות שלה .נוכל לפנות לועדה המחוזית ואפשר כבר בתקנון התוכנית לתקן את ההוראה הזו.
אסף הראל : אם לא פנינו לועדה המחוזית להאריך את התוכנית מה קורה ברגע זה לזכויות ולתוכנית האם העיריה חשופה לתביעה?
הראלה אברהם אוזן : ההוראה מאפשרת גם לועדה ו/או למה"ע לפנות. כרגע התפיסה היא לממש את התוכנית. זו תוכנית מורכבת זו תוכנית או"ח ללא הסכמת הבעלים. אילו אף אחד לא יעשה דבר היא תפקע ולא יהיה בה כלום.
אסף הראל : אודי ודורון אמרו שהשאלה איך מכניסים את הזכויות הקיימות לקופסא החדשה יש המון זכויות וקופסא קטנה.
הראלה אברהם אוזן : אנחנו מכינים או"ח ולא צריכים לחכות לסוף 15 שנה כדי לפנות לועדה המחוזית.
אסף הראל : התוכנית המקורית המאושרת העמיסה זכויות .
דורון ספיר : ברגע שמאשרים תוכנית יש חובה ציבורית לקדם את התוכנית בתום לב ואם לא מקדמים את התוכנית ולא נותנים את המסגרת הסטטוטורי אנחנו לא פועלים בתום לב. לדעתי נהיה חשופים לתביעה אם לא נפעל בתום לב.
הראלה אברהם אוזן : אם היתה מתקבלת החלטה שלא רוצים את התוכנית המשמעות שחוזרים למצב הקודם לתוכניות המנדטוריות, אתה חוזר לתכנית תא\44 ול-F.
דורון ספיר : האם אין לנו חובה לקדם את כל ההליכים הסטטוטוריים בתום לב?

הראלה אברהם אוזן: התוכנית של מתחם לוינסקי היתה מקובלת עלינו וידענו שהשלב הבא יהיה או"ח . הענין שעד שמצאו לזה תקציבים ולקח הרבה שנים זה משהו אחר. לא היתה כוונה של הועדה המקומית להתנער מהתוכנית זה לא היה בשום מצב ושום מקום. בתשריט רואים את הכדור בייסבול שיושב באמצע על בעלות פרטית של אנשים שהלכו לישון בבוקר עם מגרש סחיר וקמים בבוקר על שצ"פ והם הגישו תביעות בטענה שפגענו בהם כי הם היו על שטח סחיר והגישו תביעות .אז הסברנו שהם לא הבינו שצריכה להיות פה תוכנית של איחוד וחלוקה במסגרתה יקבלו את הסחיר. התוכנית לא היתה ברורה באופן של כתיבת התוכנית כשרוצים איחוד וחלוקה - בתשריט היה צריך לשים בפסים. פנינו לועדה המחוזית והתקבלה החלטה לתוכנית שמבהירה שבתוכנית יהיה שלב של או"ח והתביעות נמחקו או הוקפאו, זו תוכנית משביחה שנותנת המון זכויות בניה.

אסף הראל: אני חולק על כמות הזכויות שקיים בתבע הנוכחית האם עוד אפשר לחכות שהיא לא תתממש?.

הראלה אברהם אוזן: אתה לא יכול. כי אם לפני 10 שנים הועדה היתה חושבת שהתב"ע הזו לא ראויה היא היתה צריכה לפעול בנושא הזה. ההוראה שקבועה בתב"ע הזו היא נועדה לזרז את התהליכים.

מיטל להבי: בזמנו חלקינו התנגדנו לתוכנית. התוכנית הזו נשענת על תוכנית 3277 וידענו שתעבור שם רכבת והפס שמסומן באמצע הכיכר נועד לרק"ל. היו מסמכים מחייבים אחד המסמכים היה נספח תנועה מחייב ע"פ תמא 23 תאפשר קו רכבת לתוכנית (מקריאה מתוך הנספח). מטרות התוכנית היה מרכז עסקים ראשי, היה גם לקבוע הוראות בנושא איכות סביבה וטיפול אקוסטי ואסטטי בנושא האוטובוסים. היתה אמירה לתנאי מחייב לגובה הבנינים והעמדה שלהם. נספח הבינוי היה מחייב במיקום המבנים ופריסת השימושים בהם. הוא יהיה מחייב בנושא השטחים הפתוחים

הראלה אברהם אוזן: אנחנו השתמשנו בסמכויות שלנו ועשינו שינויים בקווי בנין זו תוכנית או"ח שאפשר להזיז מגרש ממקום א' לב'. את יעודי הקרקע שלו אנחנו יכולים לפצל. אלו סמכויות שיש לכל ועדה מקומית בארץ.

מיטל להבי: היה דיון ב13.5.20 שהיה בו כשל טכני ולא ניתן לראות את פרוטוקול הדיון אבל ניהלנו דיון ארוך והיו ההחלטות שבקשנו שיבואו אלינו שוב כמצע לדיון חוזר בתוכנית לוינסקי ואני לא רואה שההחלטות שהחלטנו בוצעו. בכל מקרה אני חושבת שתוכנית עם זכויות מופרזות, העמדה בשטח לא מוסיפה ערך למקום ואין הסתכלות רחבה לתחנה המרכזית במיוחד שמביאים כזה נתח..

אסף הראל: כשקראתי את החומר היה עדיף שתהיה תב"ע חדשה עם עוצמות פחותות. אבל אני מבין מדברי היועמ"ש שזה לא רלוונטי. אני כן מקבל את הנחת היסוד שזו הקוביה. זו תוכנית שמשפרת ועושה עם אותן זכויות ועם שצ"פ יותר גדול עבודה אורבנית יפה. אני מציע שאם ניקח את המגדל הכי קרוב לאיילון שיש לו 2 קומות ציבוריות ונעשה הצרחה בבנין הנמוך לבין המגדל (מציע בשקופית) והיינו מזיזים את המגדל לדופן לוינסקי וכלפי הפארק יקבל מבנה ציבור עם גג ירוק שמשקיף על הגינה שהיא תוביל למגדל המים ולמבנה ציבור כאן יהיה מרחב יפה. החלק השני עם השצ"פ העירוני מתוכנן טוב וזו המלצתי בהינתן עם הזכויות הקיימות.

חיים גורן: יש בתי כנסת שערי ציון על לוינסקי וביה"כ במגדל המים מה קורה איתם?

מלי פולישוק: אני מסכימה עם מיטל ואסף הופתעתי לא לקרוא את הדברים בדרפט. אין רקע למה לקח 12 שנה ומה קודם בזמן הזה, כל הדברים הללו צריכים להיות בדרפט.

מיטל להבי: יש התייחסות למוניות שירות וכנראה יש בעלות שם. הנושא של העלאת רמת השירות למשתמשים באמצעים ציבורים שירותים בתוך המרחב נראה חשוב. בדרפט לא ברור מה יהיה? מאחר ויש שם שירות אני מצפה שבדרפט הדבר היה יותר ברור.

אורלי אראל: תוכנית השומרון היא תוכנית בתוקף והיא הובאה להפקדה לאישור תוכנית של או"ח לארבעה מרחבי התכנון של מרחב השומרון וזו תוכנית שרצה לה. מדוע התוכנית לקחה 11 שנה, כי התכנון של נת"ע ושינוי מיקום הקו הסגול טרף את הקלפים והיה צריך להיערך לזה. נושא איכות הסביבה היה מורכב ורק בשנתיים האחרונות הוקמה תחנת ניטור נקודתית במרחב התכנון שעזרה לנו לחשוב על התכנון מחדש כך שיענה על הבעיות הסביבתיות במקום ויאפשר מימוש מיידי של התכנית ללא מגבלות נוספות. בנוסף, לא ידענו אם התחנה המרכזית תפונה ומה משרד התחבורה רוצה, והכל היה באוויר. היום התשובות יותר מחודדות. נכון זה לא היה צריך להיות 11 שנה. יש תוכניות שלוקחות יותר מהר או לאט. אנחנו מקדמים 400 תוכניות בשנה ויש תוכניות שהמורכבות שלהם קשה. גם מרחב השומרון והתוכניות הללו לקחו זמן.

עדי בסיס: לגבי היבט החברתי קיימנו שלושה מפגשים בשנתיים האחרונות עם תושבים: במפגש הראשון השתתפו 75 בעלי נכסים ובמפגש השני היו 35 פעילים ותושבי השכונה גם שולה היתה, במפגש השלישי היה פרונטלי עבור אלו שמתגוררים לאורך רח' ראשון לציון שלא רשומים בטאבו ובעצם רשומים כאגודה שיתופית, זהו אזור מאד מורכב. תושבי מרחב ראשון לציון בשלבים של בחירת עו"ד ולכן אנחנו לא חוששים שהם לא יקבלו מענה ראוי. המגרש שהוקצה בעבורם ביעוד מסחר ותעסוקה אך הוא כולל שימושי מגורים ויחידות דיור. חשוב להדגיש כי בעתיד הטבלאות של או"ח עלולות להשתנות לאור עדכון נסחי הטאבו, השווי והמדידה האנליטית ולכן צריך להיזהר מלהסתכל בטבלאות האו"ח כמסמך סופי עד לשלב ההפקדה בפועל. כמו כן אנחנו נסייע לכל הבעלים שירצו להגיש התנגדות.

ביה״כ בסמוך למגדל המים אינו נכלל בשטח התכנית ואנחנו לא נוגעים בו אלא מרחיבים את המרחב על ידי גינת כיס. בנוגע לביה״כ ברחוב לוינסקי אלו בנינים מוסדרים בטאבו , יש לבדוק אם בית הכנסת הוא בבעלות או שכירות. לפי נסחי הטאבו זה לא הקדש.

עדי בסיס: אתם מדברים על בית הכנסת ברח׳ לוינסקי אני יודעת שיש בנין שהוא בבעלות של עמותה שהם הבעלים של הבנין בו יש את הבית כנסת בלוינסקי אנחנו נבדוק.

מרבית השטח של התוכנית הוא מוסדר בניני שיכון עם תשריט בית משותף. בחלק הצפוני ברח׳ ראשון לציון יושבת האגודה השיתופית שרשומה בטאבו .מדובר בכ- 25 משפחות. בתוך המרקם יש מס׳ בעלי קרקע בודדים שהמעמד שלהם לא ידוע ויצטרכו לתת מענה למתגוררים אלה במהלך שלביות המימוש. המענה של הפיצויים וההסכמות יעשה בקביעת השלביות. אנחנו מבינים את המורכבות של מתחם ראשון לציון וקבלנו תקצוב לבצע ליווי חברתי . האינטרסים של צמודי הקרקע הם שונים וכל אחד צריך סיוע בתהליך עם אישור התוכנית.

לגבי הטענה של מיטל לגבי הנחיות בינוי מחייבות, התוכנית אומנם מאפשרת גמישויות לתוכנית העיצוב אבל זה לא אומר שאנחנו לא מייצרים ודאות, קווי הבנין, מיקום וגובה הבנין לא ישתנה. הדברים הבסיסים נשארים. תכנון החניה ומערכת הדרכים היום היא מסמך מנחה. תוכנית 3277 חייבה הרבה דברים והגבילה את התכנות המימוש , היום אנחנו משאירים כמסמך מנחה כי זה המהלך הנכון בתהליכי תכנון מורכבים וארוכים מסוג זה. מכיוון שאנחנו לא יודעים מה עם עתיד התחנה בהבט התחבורתי והסביבתי. כבר היום ניתן לפתח את הרחובות הללו, אבל משאירים את הגמישויות.

עדי בסיס : לגבי שטחי הציבור, אכן יש מחסור גדול בנווה שאנן אבל הבשורה של תכנית זו היא תוספת 3500 מ״ר בנוי שניתנים בכפוף להמרת שטחי תעסוקה למגורים כפי שאפשר תכנית 3227.. זה הרבה שטח ושטח איכותי. לגבי השימוש זה יקבע לפי הצורך העירוני בעת מימוש התכנית, יש תהליך ממושך המלווה על ידי יחידה אסטרטגית כדי לקבוע מה יהיו השימושים .

חיים גורן : האם מי שיש לו זכות קניינית אנחנו יודעים לוודא שזוהי זכות למגורים או שיקבל זכות למגורים?

אסף הראל : אם ההצעה היא מקובלת איך מכניסים אותה להחלטה?.

מיטל להבי: מה היקף השצ״פ היוצא והנכנס. מה האיכויות של השצ״פים אני רוצה לראות את התוכנית התנועתית והתשובה לגבי ההמוניות שירות שרח׳ ענתבי הוא רחוב של מוניות שירות.

דורון ספיר: שולה שאלה לגבי חלק מהשצ״פים שהפכו לדרכים ואין פתרון לשטחי ציבור ואין דיור בהישג יד ולא היה שיתוף ציבור וזה משאיר יותר מידי דברים לתוכנית העיצוב .

מלי פולישוק : נאמר שבשנים האחרונות יש יותר זיהום בעיר. המתחם הזה אכן המקום הזה הכי מזוהם בארץ בגלל קרבתו לתמח״ת וגם בזבוז עוד שטח ולא ברור גם מבחינת תחבורתית והיקף האוכלוסייה והשירותים שהתושבים צריכים להכניס גם תעסוקה וגם מגורים.

עדי בסיס: לגבי הצעתו של אסף אין מניעה לשנות את מיקום המגדל תוך שמירה על הגובה הבניה מינימלי לשימושים רגישים ולדרוש בתוכנית העיצוב אגף נפרד לשטחי הציבור תוך שמירה על מגבלות איכות אוויר. זו לא תהיה קרקע ציבורית אבל אפשר שזה יהיה שטח ציבורי בנוי משולב עם שימושי מסחר בקומת הקרקע. אפשר להכניס להחלטה ואפשר להכניס סעיף בתוכנית העיצוב לסוגיה הזו. לגבי מוניות השרות, בתקנון החדש בתנאים להוצאת היתר יש סעיף ספציפי לתחנת המוניות וזה בגלל שהם בעלי קרקע בתוכנית ולכן נדרשים לתת להם את המענה בעת מימוש התוכנית. יש להם את הזכויות בטאבו לקבל שטח עבור משרדים ,שטח תפעולי וגם חניות בתת הקרקע כמחסנית לכלי הרכב שאינם בשימוש. הקמת חניה למוניות ברחוב ענתבי מאוד מורכב מבחינת הכניסה לחניון לתמח״ת. כבר היום התכנון של הרחוב לא קשור לתוכנית ויכול להתממש ברמה המיידית ככל שיהיה רצון וצורך וכניסה לתכנית העבודה העירונית. יש נספח תנועה מסודר עם תכנון חניה חתכי רחוב המוצעים, כל המסמכים מוזנים במערכת ונגישים לכולם.

לגבי היקף שטחי השצ״פ, השטח הציבורי לא נגרע במטר הוא נשמר ואף גדל. הקווקו שרואים (מציגה בשקופית) זה פתוח נופי שהוא למעשה על חשבון הדרכים המעגליות שמבוטלות מהתכנון המקורי. זהו השטח שבו חשבו שהרכבת הקלה תעבור במתחם . את השטח הזה אין צורך להשאיר לאור התפיסה של הפחתת נפחי תנועה באזור ושינוי תוואי הרק״ל. לכן השטח הזה מאורגן מחדש, מוצמד לשצ״פ והופך למרחב נופי פתוח . שטח זה מוסיף עוד כ-3.4 דונם לשצ״פ.

המצב הנכנס אליו התיחסה מיטל הוא לא יכול להיות לפי3277 שאחריה אושרה התת״ל והפחיתה עוד כ1.4 דונם משטח השצפ שאושר ב3277. בנוסף התת״ל חצה את השצ״פ ויצר שטח ירוד גם באיכות וגם ברמת השטח.

מבהירה כי בעת תכנון 3277 לא ידעו שהתת״ל יעבור בצורה הזו.

דני ארצי: לגבי המגורים - השמאי במסגרת ההקצאות מנסה שמי שנכנס במגורים הוא גם מוציא אותו כמגורים. אבל יש לו אילוצים של קרוב ככל האפשר לפי מה שהחוק דורש. כמו כן במסגרת אילוצים שיש להכניס חלקה מסויימת לכל ההקצאות או משרדים אבל השאיפה לתת מוגרים למגורים.

חיים גורן : בסוף כמות יח״ד היא יותר קטנה אז למה זה מורכב שהיזם יכול לקבל את הזכויות בתעשיה והמסחר?

דני ארצי : משתדלים לתת את התעסוקה לתעסוקה והמגורים למגורים

עדי בסיס: בנוגע לבית הכנסת בלוינסקי, מדובר על בנין מוסדר ואם הם רשומים כביה"כ הם יקבלו ביה"כ אם הם רשומים כמגורים הם יחליטו האם ברצונם לקבל שימוש זהה במימוש. תעבירו לי את שם ביה"כ ונברר.
אלחנן זבולון: אני לא יודע מה מצבו הקנייני של ביה"כ . האם משהו בדק את שטחי הציבור שלו.
דורון ספיר: אתם מדברים על שני דברים שונים את מדברת על זכויות והוא מדבר על מתפללים. אלחנן רוצה שאנשים ימשיכו להתפלל במבנה מסויים ואת מדברת על אם זה מגורים או זכויות. השאלה האם ימשיך להיות שם ביה"כ זה כמו בי"ס שנמצא בשטח פרטי אנחנו רוצים לדעת מה קורה להמשך הפעילות שלו.
עדי בסיס: מבחינת שימוש גם שטחי הציבור בעתיד יכולים להכיל שימוש דת. אם מפעילי ביה"כ ירצו להמשיך להפעיל אותו זה יבחן במסגרת המימוש של הפרויקט אין שום מניעה.
דורון ספיר: הוא אומר במידה שאין זכויות לביה"כ ולא ימצא פתרון לביה"כ מכיוון שזה מגורים וזה יעלם הוא רוצה שבמסגרת שטחי הציבור ימצא פתרון לביה"כ.
אלחנן זבולון: ממתי בסמכותה של ועדת תכנון ובניה לאשר הקצאות?
דורו ספיר: זה לא הקצאה זה אומר בגלל שיש ביה"כ הועדה מעדיפה את השימוש לביה"כ.
עדי בסיס: אני יכולה להוסיף להנחיות בתקנון שיש לתת מענה למבנה הדת בשטח המתחם ואז יבחנו את ההקצאה הילה אשכנזי -אגף נכסים: אם בית הכנסת נמצא בחלקה 107 אז הבי"כ בבעלות עירונית ככל שאין הסדרה במסגרת הסכמים אנחנו נסדיר את זה שיהיה ביה"כ. נבקש שיהיה לבית הכנסת מענה במסגרת התוכנית.
דורון ספיר: הניסוח המוצע שיש למצוא פתרון למבנה הדת בשטחי הציבור בתוכנית.

עדי בסיס: לגבי הדיור בהישג יד, התוכנית הזו לא לקחה בחשבון זה היה הרבה לפני שדנו במושגים כאלו.לא ניתן לדרוש אותם במסגרת המגורים מההמרה.
שטחי מגורים בהמרה אלו שטחי מגורים משולבים בבניניתעסוקה ומסחר במגרשים שנועדו למע"ר. זו תוספת שימוש ולא באה על חשבון מישהו אחר.
ההמרה מאפשרת תוספת של 3500 מ' מבונה זו בשורה ענקית לתוכנית. שטחי הציבור ניתנים במסגרת סעיף 20 לחוק מתוך שטחי ההמרה בכפוף לחוו"ד ל3500 מ' תוספת.
בנוסף זה יהיה בסמכותנו לייצר שימושים של דיור רווחה וכד'.. אבל בשטח ציבורי.
דורון ספיר: דיור בהישג יד זה סוג של שימוש מגורים. ה-160 יח"ד בשיקול דעת של הועדה, אם אנחנו רוצים אנחנו יכולים לא לאשר. זה אומר שאנחנו יכולים לדרוש עוד תנאי זה דיור בר השגה על ה160 יח"ד הללו.
עדי בסיס: אתה שואל האם אפשר להמיר דירות לדירות בהישג יד?. האם אפשר להוסיף לתוכנית שימוש של דיור בהישג יד?
דורון ספיר: סעיף ההמרה אלו לא דירות של זכות מוקנת ואם זה שיקול דעתנו אנחנו יכולים להתנות תנאים.
הראלה אברהם אוזן: אמרנו בהתחלה שאנחנו עובדים עם מסגרת מאוד מצומצמת.
אורלי אראל: אבל בזכות ההמרה אנחנו מקבלים את שטחי הציבור
אודי כרמלי: זה במסגרת הזכויות המאושרות שאתה יכול לעשות את ההמרה. אם לא תעשה את ההמרה לא תקבל את שטחי הציבור, כל דירה שאתה הופך לדב"י את גורע מהשטח הציבורי. כי נתת את התועלת הציבורית בדב"י.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו עובדים עם תוכנית המתאר אם יש הוראה שיש בה המרה אני עובדת לפיה. אני לא יכולה להחליט שזה דב"י כי אני לא עובדת לפי 5000.
חיים גורן: המענה לא מספק על נושא הזכויות של המגורים תמורת מגורים השאלה אם יש מה לעשות בנדון.
אודי כרמלי: פה חלק מהמטרה של הפקדת התוכנית זה לקבל גם התנגדויות. ברגע שמישהו נכנס במצב X ויוצא בהפסד עליו להגיש התנגדות. אנחנו מתכוננים לעזור בהגשת התנגדויות ואנחנו משתמשים בהתנגדויות הללו ככלי תכנוני בונה. עד שלא נוכל להבין את המצב לא נוכל להגיד אחד לאחד כל מטר מגורים שהופך למטר מגורים שם. ברגע שהתמונה מוצגת וכל בעלי הזכויות מקבלים ובוחנים את כל הפריסה של כל טענות והבעיות, המגמה היא כן לעשות את זה. הכיוון שלנו קודם לעזור לתושבים אנחנו עוברים טענה טענה , לא יהיה מצב שמישהו יפגע נקודתי בצורה חורגת מהכלל.
שולה קשת: בלי הקשבה לצרכים של נווה שאנן לא תהיה תוכנית אין טעם לקבל החלטה ואני אעשה הכל שהתוכנית הזו לא תתממש. כל עוד יש תחנה מרכזית לא נסכים לתוכנית כזו.
דורון ספיר: הצעת החלטה כמו שמנוסחת ע"י מה"ע ובנוסף
עדי בסיס: גמישות מיקום השטח הציבורי בחלק הצפוני והתייחסות למבנה דת ולבתי כנסת שיקבלו מענה בתוכנית החדשה
דורון ספיר: הועדה מנחה את הצוות המקצועי למצוא פתרון למבנה הציבורי
שיש לתת מענה כאגף נפרד למבנה הציבור בסמוך לשצ"פ הצפוני . לגבי ביה"כ הם חייבים לקבל מענה עוד בשלביות התכנון לשני בתי הכנסת.

הצבעה:
בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי , חיים גורון, אסף הראל , מאיה נורי
הוחלט פה אחד

בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. בתכנית העיצוב העתידית, תפורט שלביות הביצוע תוך מענה למבני הדת בשטח התכנון והמשך פעילותם.
6. בתכנית העיצוב העתידית יוצגו מיקומי שטחי הציבור המבונים תוך התייחסות למרחב החוץ. השטח הציבורי בתא שטח 100 ימוקם בדופן הצפון-מערבית של הבינוי בסמיכות וברצף למפלסי הפיתוח תוך אפשרות לשילוב שימושים נוספים שאינם למגורים וכאגף נפרד המאפשר תפקוד ציבורי מטבי.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

אשרור החלטת ועדה מתאריך 9.2.2022

התכנית הנדונה אושרה להפקדה בוועדה המקומית בשנת 2022, התנאים הנדרשים להפקדתה מולאו בהתאמה אך הפקדתה בפועל נעצרה לאור סוגיות העוסקות בנושא הסדרי הקרקע כפי שהועלו מפקידת ההסדר והמפקחת על רישום מקרקעין -תל אביב והמרכז.

בהמשך לסדרת פגישות שנערכו מול פקידת ההסדר ולאור חשיבותה של תכנית זו, אושרה בקשתו של מהנדס העיר לדחיית הליך הסדר הקרקע והמשך הליך הפקדת התכנית בפועל.

לאור כך, נדרש אשרור להחלטת הועדה כפי שהתקבלה בתאריך 9.2.2022.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום ואישור סופי הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:
מגרש מוסר: רוטשילד 117, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
מגרש מקבל: ניסים אלוני 19

מיקום: מגרש מוסר

רוטשילד 117
גוש 7439, חלקה 8

מגרש מקבל

ניסים אלוני 19
גוש 6108, חלקה 717

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק	8	-
6108	מוסדר	חלק	717	-

שטח התכנית :
רוטשילד 117, ת"א :867 מ"ר.
ניסים אלוני 19, ת"א : 4563 מ"ר.
סה"כ שטח התכנית: 5,430 מ"ר.

מתכנן: אדר' מרינה ירמוננוק

יזם: דנה דרינה גולדשטיין

בעלות:
<u>1. מגרש מוסר: רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות</u>
א. בעלי המקרקעין הרשומים- פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם :
1. עיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה).
2. חב' רייטס גרופ ר.ג ת"א ח.פ 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

<u>2. מגרש מקבל: ניסים אלוני 19, ת"א</u> (דירה 36)
דנה גולדשטיין (פרטי)

מצב השטח בפועל:
רוטשילד 117:
מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף.
תיק תיעוד למבנה אושר ע״י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

ניסים אלוני 19:
במגרש בנוי מגדל מגורים הידוע כמגדל Yoo2, מגדל בן 40 קומות, עם 126 יח״ד.
הזכויות מועברות לדירה בקומות 37-36, הדירה בנויה ובשיפוצים ואינה מאוכלסת.
בהיתר מס׳ 3-250870 שהתקבל ב-27/12/2005 הוגדרו שתי יח״ד בקומה 36 הכוללות חללים כפולים ומרפסות לא מקורות, בקומה 37, חללים טכניים והמשך חללים כפולים לדירות שבקומה 36.
בהיתר 08-0746 שהתקבל ב-18/12/2008 אושר איחוד שתי יח״ד ליח״ד אחת בקומות 37-36 (דירה בעלת חלל כפול), סגירת חלקי מרפסות והוספת ג׳קוזי בקומה 36.

מדיניות קיימת:
לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע״י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב׳ המאושרת, למגרשים אחרים וע״י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:
<u>רוטשילד 117</u>:
תכניות תקפות: 2650 ב׳, 2720, 2331,
יעוד קיים: מגורים מיוחד
שטח המגרש: 867 מ״ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע״פ תוכנית השימור 2650ב׳.
סה״כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בשדרות רוטשילד 117 הינם 1909.56 מ״ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 17.7.2022, לשווי קרקע 45,463 ש״ח למ״ר מתאריך 16.3.22.

יש לציין, כי במקביל הומלצה להפקדה תכנית לניוד תא/מק/ 5100 - ניוד זכויות להירקון 142 - בה ינויידו 202.65 מ״ר בהתאם לפערי השווי כפי שנקבעו בעת הפקדת התכנית.
כמו כן, לעניין סוגיית תמריץ השמירה על השווי בהיקף של 25% מיתרת השטחים להעברה, יצוין כי הוועדה המקומית קיימה דיון רחב וממצה לגבי המבנה שבנדון במסגרת הדיון בתכנית תא/מק/5100 (החלטה מס׳ 0002-23ב׳ בישיבתה מיום 8.2.2023) והחליטה כי אין מקום לאשר את התמריץ מן הטעמים המפורטים בהחלטתה.

<u>ניסים אלוני 19:</u>
תכניות תקפות: 1750א, 1750.
יעוד קיים: מגורים מיוחד (מגרש מס׳ 2)
שטח המגרש: 4563 מ״ר

זכויות בניה לפי תכניות תקפות:	שטחים למטרות עיקריות על קרקעי -	18,542 מ״ר
	שטחי שירות על קרקעי -	65 מ״ר לכל יח״ד
	מספר יח״ד מירבי -	154 יח״ד

גובה : 40 קומות על קרקעיות +קומת גג + 3 קומות בתת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון</u>:
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע״פ תכנית השימור בשדרות רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 19 עבור סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומות 37-36 על-פי היתר מס׳ 08-0746.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתכנית הנוכחית מועברים סה״כ 176.41 מ״ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ״ר זכויות בניה בין המגרשים עפ״י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 16.3.22 ועפ״י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.10.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה׳ של תכנית 2650ב.

1 מ״ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.27 מ״ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשדרות רוטשילד 117 למגרש המקבל ניסים אלוני 19.
   1.1 מחיקת כ-176.41 מ״ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 117.
   1.2 תוספת 401 מ״ר עיקרי למגורים במגרש המקבל (דירה בקומות 37-36 ע״פ היתר מס׳ 08-0746 שהתקבל בתאריך 18/12/2008).

2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל ברח׳ ניסים אלוני 19:
סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומה 36 ע״פ היתר מס׳ 08-0746 שהתקבל בתאריך 18.12.2008, באמצעות תוספת שטח של 401 מ״ר, ללא תוספת יחידת דיור, הכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		רוטשילד 117	**ניסים אלוני 19**	**רוטשילד 117**	**ניסים אלוני 19**
סה״כ זכויות בניה	מ״ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע״פ תחשיב מתאריך 17.7.2022- **1909.56 מ״ר**	לפי היתר מס׳ 20080746: שטח עיקרי על קרקעי - 19,106.80 מ״ר שטח שירות על קרקעי: 7,909.38 מ״ר סה״כ שטח בנוי: **27,016.18 מ״ר**	הפחתה של 176.41 מ״ר עיקרי (מהיקף המ״ר לניוד אשר בבעלות רייטס גרופ)	הקיים לפי היתר מס׳ 20080746 + תוספת של 401 מ״ר שטח עיקרי למגורים לדירה בקומות 37-36.
מספר יח״ד מקסימאלי		כקיים	126	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח״ד ממוצעת	מ״ר	כקיים	120.4 מ״ר	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה	קומות	כקיים	40 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ׳	כקיים	קומה טיפוסית ק.בנין קדמי 9 מ׳	ללא שינוי	ללא שינוי
חניה		כקיים	3 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
עורך התכנית אדרי טוויטו ירטוענק	מגיש התכנית דנה דוידוף גולדשטיין רייטס גוויס ר.ג. תיא בעיים	שם התכנית ניוד זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19	מספר התכנית 507-1106343

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

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

תיאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	מס׳ הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לניוד זכויות סמנכה לשימוש בתאגלית מקרקעין מרחוב רוטשילד 117 לרחוב ניסים אלוני 19, בהתאם להוראות תכנית תא/מק/5138 העיר בקומת הקרקע.	62א(א)(5), 62א(א)(6), 62א(ג) לחוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתכנית תא/5000 (שתן תוקף ביום 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית מתאר מכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן			
סעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי והשטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק הטריבי - 3.1.4 — חוועדה ראשית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח הבניה המירבי המקבוע באזורי תיישד באמוצעות תוכנית למעברת זכויות בניה עיים תכנית השימור.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	תוחר תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות עיים ותכנית השימור, 2650ב ובהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+ לפי סעיף 3.1.4 (ג)
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות לפרקים בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מבנה או אתר לשימור:** המלולים ברשימת השימור חעירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית חמוצעת, או בתכנית מאושרת	**מבנה או אתר לשימור:** קביעת חוראות ותנאים למבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מותיר לחתיל הוראות	**תואם** 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בחבלות מהמירות ברחוב רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 19 ובחיקה

			תכנית נושאית קודמת (תכנית חשימור 2650ב') בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם לתוראות סעיף 3.1.3(א)(4).	זכויות הבניה שהמבנים לשימור מוצבלות מהמורות. 2. חבטחת ביצוע שימור המבנים בתאגב רוטשילד 117 בתאום לתנחיות תכנית תשימור 2650ב.

	שימוש בקיעיפ"חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית התלה בשטח שיחלה עליו תוכנית מלנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, ענינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (8) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – העדלת מספר יחייד, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכלים	+ קביעת הוראות ביגוי לתוספת שטחי חבניה במגרש המקבל ברחי ניסים אלוני 19: סגירת חלל כפול באמצעות תוספת שטח של 40 מ"ר, ללא תוספת יחידת דיור, חכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הביגוי של תכנית זו.
סעיף קטן (א)(6)	שינוי הלוקת שטחי חבניה המותרים בתוכנית אחת שתחא תכנית שאישרה ושועדת המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המכלל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שחשטח המכלל המותר לבניה, בכל יעד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	+

תצהיר והתימות

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

מרכזת הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		16.4.2023
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלת אברהם אוזן, עו"ד	27389267		3.4.2023

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
7. תיקון תשריטי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/04/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/04/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תכנית לניוד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מרוטשילד 17 למבנה בניסים אלוני 19 לצורך סגירת חלק מחלל כפול ביחידת דיור קיימת במבנה. האדריכלית מרינה תציג את התוכנית
מרינה ירמוננק: מציג את התוכנית במצגת
דורון ספיר: בנוגע ליחס המרה 2.27 הוא יחס מאוד מופרז שמשקף ערך קרקע של 20,000 שקל למטר שנראה לא סביר, איך ההתייחסות שלכם לכך? שאלה נוספת נוגעת האם המבוקש בניסים אלוני 19 בקומה 36 37 כבר בנוי?
שירה קאשי דקלו: לגבי השווים, בדרפט מצוין שהשוויים הם לא עדכניים ושהדרפט יעודכן בהתאם. הוצאה שומה מעודכנת בניסים אלנו והשווי עלה ל-29 אלף כך שיחס ההמרה מתעדכן ל1.58 והשווי ברוטשילד נשאר זהה ועדיין תקף
דורון ספיר: עדיין השווי גבוה ומופרז
שירה קאשי דקלו: זה מה שקבע שמאי בורר
דורון ספיר: מה לגבי מצב הדירה כיום?
מרינה ירמוננק: הדירה אטומה ובשיפוצים ללא קומת גלריה. תואמת את ההיתר
דורון ספיר: היה שם פיקוח?
יעל שטופלמן: עשינו בדיקה עם המחלקה הפלילית המשפטית ונמסר שלא נמצאו הליכים פליליים במקום
דורון ספיר: אפשר לראות את דוח הפיקוח?
שרון טרגייר: לא היו הליכים פליליים
דורון ספיר: זה לא אומר שלא היתה בניה, הפיקוח לא היה במקום
שרון טריגר: הפיקוח לא היה במקום
דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר קבלת דוח של הפיקוח על המצב בשטח ואם המבוקש בנוי או לא בנוי ועדכון השומה לפי מה שנמסר בדרפט.
דנה גולדשטיין: ניסים אלון 19 , בעלת הדירה, היו פקחים מהעיריה ובדקו שהנכס לא ראוי לשימוש והוא הסתכל על כל השטח וקיבלנו פטור מארנונה, ואין גישה הכל סגור ואטום ואי אפשר להגיע לקומה למעלה.
דורון ספיר: לא היה פקח מטעם רישוי והבניה, הפקח שהיה אצלכם הוא מטעם הארנונה
חיים גורן: למה לגרור את הבעלים אפשר להסתמך על הצהרה שלהם, האחריות שלנו היא לדאוג שיהיו נתונים עדכניים במהלך הדיון.
דורון ספיר: אני מבקש להמציא את הדוחות כפי שבקשתי.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

דיון נוסף:

התכנית מובאת לועדה לדיון להפקדה בהמשך לדיון שקיימה הועדה ביום 3.5.2023 , כאשר מבוקש לעדכן את הועדה בבאות:

1. מבקשי התכנית הגישו על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 3.5.2023 עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי וכן ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה.
במענה הוועדה המקומית טענה כי נדרש סילוק התובענות על הסף בהיותן מוקדמות שכן הועדה המקומית טרם נתנה החלטה סופית , האם להפקיד את התכנית המבוקשת לרבות לעניין הצורך בקבלת שומה עדכנית.
המבקשים טענו מנגד שלכל הפחות ההחלטה "לשוב ולדון" היא החלטה סופית לעניין חזרת הוועדה המקומית מהשומה המוסכמת שנחתמה על ידי שמאית הוועדה המקומית וטענו שהוועדה המקומית קיבלה החלטה סופית לשנות את השומה המוסכמת.
נוכח הערות בית המשפט המחוזי בדיון שהתקיים ביום 2.11.2023 אשר המליץ לוועדה המקומית לשקול מחדש את עמדתה לעניין שומת השווי של המגרש המקבל , מובא הדיון בנושא מחוץ לסדר היום לצורך דיון וקבלת החלטה.

2. לעניין חריגות הבנייה בנכס בניסים אלוני 19, בהתאם להחלטת הועדה מיום 3.5.2023 הנושא הועבר לבחינת מחלקת הפיקוח על הבניה וביום 15.6.2023 הועבר דו"ח ממחלקת הפיקוח על הבנייה בעניין. על פי הדו"ח ביום 22.5.2023 נערכה ביקורת בכתובת הנדונה בדירות בקומות 37 ו-38 ונמצא שישנה גלריה קיימת ממתכת אשר נבנתה ללא היתר בנייה ושאינה נמצאת בשימוש נכון למועד הביקורת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-23ב' מיום 08/11/2023 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: הנושא שאנחנו עוסקים בו תא/ 5138 העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19 הופץ אתמול מחוץ לסדר היום בגלל דיון שנערך בבי"מש ביום חמישי שעבר ובימ"ש מחכה להחלטה של הועדה המקומית ולכן מהטעם הזה נאלצנו להכניסו מחוץ לסדר היום.
הדיון הובא מחוץ לסדר היום בשל דיון שהתקיים בעתירה מינהלית שהגישה בעלת הזכויות בדירה בבנין בניסים אלוני 19 לגביה מקודמת תוכנית לניוד משימור מרוטשילד 117. התוכנית נידונה בועדה ב 3.5.2023 במהלך הדיון עלה חשש שהשטח שלהקמתו מניידים את הזכויות בנוי כבר ושמדובר בהכשרה של חריגת בניה .לכן הועדה המקומית קבעה לשוב ולדון, כיוון שהיא רצתה לקבל נתונים בעניין.. כמו כן במהלך הדיון עלה הנושא של עדכון השומה למגרש המקבל ונאמרו דברים אך לא היתה החלטה בעניין. ההחלטה לשוב ולדון היתה החלטה כללית לשוב ולדון בכל התוכנית על כל הרכיבים. בעלת הדירה טענה בעתירה המנהלית שבכל מה שקשור בנושא של השומה אין מקום לעדכן אותה וצריכה להישאר השומה המוסכמת מאוקטובר 2021 . בדיון בעתירה בקשנו מבית המשפט לאפשר לועדה המקומית לומר את עמדתה בנושא הזה,כאשר ההמלצה שלנו לועדה המקומית נוכח הערת בית המשפט ועל אף שבהחלטה מ3.5.23 נקבע לשוב ולדון ולא היתה הכרעה לגבי הצורך לקבל שומה עדכנית ,שלא נדרשת שומה עדכנית והשומה מה31.10.21 תיוותר על כנה לתקופה של שנה.
מיטל להבי: למה לא מעדכנים את השומות.
הראלה אברהם אוזן: השופטת סברה שלוחות הזמנים הם קצרים יחסית ונוכח העובדה שהשומה הוכתרה כשומה מוסכמת ולא צוין בה תאריך, שאנחנו צריכים לשקול את עמדתנו מחדש. ולכן זה מגיע לכאן לדיון.
לגבי חריגת הבניה, הועבר דווח מהפיקוח על הבניה מתאריך 15.6.23 שלפיו ב22.5.23 הם היו בכתובת הנדונה, בדירות בקומות 138- 37 ונמצא שישנה גלריה קיימת ממתכת שנבנתה ללא היתר בניה ושאינה נמצאת בשימוש נכון למועד הביקורת.
מיטל להבי: לא ברור .דירה בקומה 138- 37?

הראלה אברהם אוזן: זו דירה שנבנתה עם חלל כפול בגובה 7 מ' החלל של הדירה ומשתרעת על 2 קומות.
מיטל להבי: הרי הפסקנו לתת גובה חלל כפול אז תיקחו השבחה.
דורון ספיר: אנחנו מתייחסים כרגע לשומה בלבד, לנושא חריגת הבניה נעשה דיון נוסף כי אין בידי את כל הנתונים עד עכשיו והיות ויש בקשה מבית המשפט להתייחס לנושא יחס ההמרה אז נאמץ את המלצת היועמ"ש כפי שנאמרה כאן ולתחום בשנה אם אין התנגדות לחברי הועדה. לנושא הבניה נקיים דיון בנפרד.
חיים גורן: אני מתנגד אני מבקש לקיים את הדיון על הכל.
דורון ספיר: חסרים לי עוד נתונים.
אבי גולדשטיין (היזם): יש לכם את כל הנתונים ואני מבקש לעדכן את הועדה אנחנו מתעכבים על התוכנית הזו כבר שנים.
דורון ספיר: אני מבקש לקיים דיון פנימי עם הצוות המקצועי .
הראלה אברהם אוזן: החומר נשלח רק אתמול בצהרים לכל חברי הועדה .אומר יו"ר הועדה לא יהיה דיון לגופו ובכל מקרה נביא את הדיון בעוד שבועיים, אתם תגיעו לדיון הזה. זו תוכנית שלכם הזכות להופיע בועדה לא נלקחת ממכם .אנחנו מבקשים לשמוע אתכם בלב פתוח ובנפש חפצה וכרגע אין לנו את היכולת לקיים דיון בסוגיה הזו.
חיים גורן: ההמלצה היא לקבל את המלצת בית המשפט בעניין השומה, ולעניין חריגות הבניה נגיע לעוד שבועיים?
אבי גולדשטיין: לנו יש בעיה אקוטית שהיא כדי לעשות את הניוד הזה היינו צריכים לקנות את הזכויות. החוזה שלנו פג אנחנו חייבים לשלם את התשלום או לבטל את ההסכם עד 10 בנובמבר, אם התוכנית לא מאושרת צריכים לבטל ההסכם ואם התוכנית מאושרת אנחנו צריכים להשלים תוך יומיים הבאים את כל התשלומים. אם אנחנו תלויים באוויר נצטרך לבטל כי מדובר בסכום מאד משמעותי של מיליוני שקלים ואח"כ נצטרך מגרש חדש ושומה חדשה ואמורים להיות לכם כל הנתונים. הבניין נבנה לפני 16 שנה עם חלל כפול שהגובה 7 מ' הגלריה שבנויה ממתכת נבנתה לפני 15 שנה.
דורון ספיר: שוב אנחנו קבלנו את החומר אתמול ואנחנו לא נדון בחריגת הבניה כרגע.
אבי גולדשטיין: אז מה לעשות להתחיל מחדש לבטל את התוכנית ?
דורון ספיר: מי שבנה ללא היתר זו לא הועדה
אבי גולדשטיין :גם אנחנו לא. המפקחים שלכם היו כאן לפני שנתיים.
דורון ספיר: קניתם נכס שנבנה ללא היתר עם קונסטרוקציה משמעותית מאד ואולי בטיחותיות ואני מבקש לא לדון בתכנית עכשיו.
אבי גולדשטיין: קבלתם דו"ח קונסטרוקטור ונצטרך לבטל את ההסכם.
הראלה אברהם אוזן: בימ"ש הבין את הבעייתיות של דיון בחריגת הבניה הדיון פה הובא אך ורק לנושא של השומה . ברור לנו שיש לכם הסכם של עד ה10.11.23 תנסו להאריך אותו.
אבי גולדשטיין: הפקחים שלכם היו פעמיים, היו לפני חודשיים ובקשו שנאטום את הכל ואטמנו את הכל
דורון ספיר: הישיבה נעולה.

בישיבתה מספר 0020-23ב' מיום 08/11/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה המקומית מקבלת את המלצת הגורמים המקצועיים, לפיה נוכח הערות ביהמ"ש בדבר תוקף השומה המוסכמת ואף על פי שבהחלטתה מיום 3.5.2023 "לשוב ולדון" לא היתה כל הכרעה לעניין הצורך בקבלת שומה עדכנית, לא תדרש במקרה נקודתי זה שומה עדכנית. משכך, השומה מיום 31.10.2021 ביחס למגרש המקבל תיוותר על כנה לתקופה של שנה או עד למועד הפקדת התכנית במידה ותאושר, לפי המוקדם מבינהם
מאחר והנושא הוכנס לועדה מחוץ לסדר היום ונשלח לחברי הועדה רק אתמול ה- 7.11.23 ,הנושא יוכנס לסדר יום הועדה בישיבתה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, מאיה נורי